

**„ INFIINTARE SERA POMICOLA SI SERA
PRODUCTIE IN LOCALITATEA PALOTA,
COMUNA SINTANDREI, JUDETUL BIHOR
-FAZA P.U.Z.-**

BENEFICIAR : SC CRICO GREEN SRL

PROIECTANT : Arh. Cristian Moldovan

CONTINE: *PIESE SCRISE ȘI DESENATE*

DATA : 2017

BORDE ROU

PIESE SCRISE:

- Notă de prezentare
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extras carte funciară
- Memoriu general

PIESE DESEDATE - URBANISM:

- Schița cadastrală cu viza OCPI Bihor
- U/1 - Plan de încadrare în localitate si PUG
- U/2 - Analiza situatiei existente
- U/3 - Reglementări. Rețele.
- U/4 - Circulația terenurilor

ÎNTOCMIT:
Arh. Cristian Moldovan



PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1.Date de identificare a documentatiei:

- denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL INFIINTARE SERA POMICOLA SI SERA PRODUCTIE IN LOCALITATEA PALOTA, COMUNA SINTANDREI, JUDETUL BIHOR**
- beneficiar: **SC CRICO GREEN SRL**
- elaborator: **S.C. ARHIFORMA S.R.L. – ORADEA**
- data elaborarii: **2017**

1.2.Obiectul lucrarii:

Prevederile temei program, conditiile de amplasare si realizare : s-a studiat, la comanda beneficiarului, posibilitatea de amplasare, pe terenul beneficiarului compus din un lot, in urmatoarea locatie: **PALOTA, nr. cadastral 57677, 57678 in suprafata de 17200 mp, CF 57677, 57678 SINTANDREI**, localizate in **EXTRAVILANUL** comunei **SINTANDREI, SAT PALOTA**. Terenul se afla in proprietatea privata avind drept de superficie, conform extras CF NDF si in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 197/2017 si 204/2017. **Accesul auto si pietonal in incinta se va face din drumul existent- avind nr. Cadastral 57445 si din DJ797.**

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii ale documentatiilor deja elaborate:

Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei in care este inclus: Terenul studiat se afla in extravilanul Com. Sintandrei, SAT Palota conform PUG astfel:

extravilan PALOTA, conform PUG Sintandrei, SAT Palota aprobat cu HCL 25/2006 si In conformitate cu **Certificatul de Urbanism** eliberat de Primaria Sintandrei,, terenul este actualmente in extravilanul localitatii si este folosit ca si teren arabil;

2.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat:

Pana in prezent, in zona studiata nu s-au intocmit alte documentatii de urbanism.

3. Situatiia existenta

3.1. Prezentarea zonei studiate (amplasamentul):

- incadrare in teritoriu:

Terenul se afla situat in extravilan **PALOTA** , in partea de nord a localitatii.

Comuna Sintandrei este situata in partea de vest a Romaniei, in vestul jud. Bihor, fiind strabatut de DJ 797. Se afla la o distanta de 5 KM fata de mun. Oradea, in apropierea autostrazii ce va lega Oradea – Cluj – Napoca – Bucuresti. Conditiiile naturale sunt specifice zonei de campie.

Zona are asigurate urmatoarele utilitati: electricitate, telefonie, accese la DJ;

Principalele elemente de dezvoltare (premise):

- posibilitate de amenajare zona libera;
- zona de cooperare pt. amenajari si dezvoltari intre regiuni de granita;
- zona aflata pe coridorul principal de dezvoltare judetena;
- axe majore de circulatie rutiera si feroviara judeteană, nationala si internationala;
- turism de tranzit;

Optimizarea relatiilor in teritoriu:

Amenajarea zonei „I,DA” destinate industriei si depozitarii prin completarea cu o functiune compatibila zonificarii functionale propuse prin PUG com. Sintandrei.

- suprafata ocupata, limite, vecinatati:

Sintandrei, SAT PALOTA nr. cadastral 57677, 57678 in suprafata de 17200 mp, CF 57677, 57678 Sintandrei

la N – DJ797

la E – teren arabil- proprietate privata

la V – teren arabil- proprietate privata

la S– drum, nr. Cadastral 57445

In prezent, terenul este liber de constructii

- **caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:** perimetrul studiat este neconstruit si apare in evidente ca si arabil;

- **tipul de proprietate asupra terenurilor, circulatia terenurilor:**

Terenul studiat, este proprietate privata a urmatoarelor persoane: Hornung Cristian
Erich Mohan Dumitru Mihai

- **accidente teren (beciuri, hrube, umpluturi), cu precizarea pozitiei acestora:**
Terenul pe care vor fi amenajate serele este relativ plat;

- **analiza fondului construit existent – zonificare functionala :**

Perimetrul studiat este teren viran – teren arabil. Zonele construite sunt extravilane, iar imediata vecinatate este ocupata de terenuri agricole.

- **echiparea existenta:** Pana in prezent, ca si echipare edilitara , exista, retea de alimentare cu energie electrica joasa tensiune LEA 0,4KV.

- **geomorfologia zonei:** Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat, se gaseste pe canalul Crisurilor

4. Reglementari

- Propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor, precum si conditiile de realizare a constructiilor privind obiectivele noi, solicitate prin tema-program:

Asa cum s-a precizat la capitolul OBIECTUL LUCARII, prin aceasta documentatie propunem organizarea terenului prin amenajarea acestuia pentru destinatia de „**INFIIINTARE SERA POMICOLA SI SERA PRODUCTIE IN LOCALITATEA PALOTA, COMUNA SINTANDREI, JUDETUL BIHOR**”

Analizand structura functionala invecinata, precum si amplasarea terenului in zona „I,D,A” – zona industrie si depozitare, unitati agricole, functiunea propusa pt. terenul studiat, va continua in mod firesc si armonios , contribuind la dezvoltarea economica a zonei;

ZONA FUNCTIONALA I, D, A- industrie si depozitare, unitati agricole

- amplasarea si conformarea constructiilor :

- retrageri minime ale constructiilor principale fata de strazi existente = 30,00 m/15,00m;
- retrageri minime ale constructiilor principale fata lateral si posterior- conform Cod Civil
- regim maxim de inaltime : P;
- suprafata construita la sol si suprafata desfasurata:

POT PROPUS = max. 80 %

CUT MAX. PROPUS = 0,8

- **functiunea dominanta a zonei:** activitati de productie industriala, agricole, agroindustriale sau depozitare nepoluanta
- **functiuni complementare admise zonei:** intreprinderi industriale/agricole
- **conditii de amplasare si conformare a constructiilor:** retrageri fata de aliniament

1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Amplasarea fata de drumurile publice:

Conform art. 18 din RGU, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie;

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice, constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare, parcaje, garaje, conducte de alimentare cu apa, de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii.

In localitati latimea zonei strazii (care include: trotuare, rigole, spatii verzi, semnalizare rutiera, iluminat si retele publice) se stabileste prin documentatiile de urbanism si regulamentele aferente in concordanta cu caracterul traficului actual si de perspectiva;

Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile Codului Civil; Se va asigura o distanta de 10 m retragere de la strada, lateral si posterior minim 0,60 m conform Cod Civil

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

Accesele carosabile trebuie sa asigure, pe langa fluxul locatarilor si accesul utilajelor de interventie in caz de incendiu. Se propun etape distincte de rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale in incinta, in functie de pasii de dezvoltare a activitatii propuse in incinta studiata;

Accese pietonale

Conform art. 26 al RGU, accesele pietonale sunt cai de acces pt. pietoni, dintr-un drum public;

Parcaje

Se propun locuri de parcare pe fiecare lot de teren.

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara:

Conform art. 27, 28, 29 din RGU – orice constructie noua, destinata activitatilor productive industriale, agro-industriale si agricole, trebuie sa fie racordata la reseaua de distributie a apei potabile, canalizare, transport gaze, tetele termice, electrice, de telecomunicatii, functie de specificul proceselor tehnologice;

In cazul in care nu exista in zona echipare centralizata pentru reseaua de canalizare, fiecare incinta trebuie sa-si rezolve aceste necesitati in sistem individual prin crearea unei **rezervoarelor vidanjabile**. Alimentarea cu apa se va realiza prin put forat pina la extinderea de la reseaua existenta in localitate prin bransarea la aceasta;

Se va asigura protectia sanitara cu regim sever de restrictie si protectia hidrogeologica a surselor de apa, conform prevederilor legale;

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor:

Parcelarea

Conform art. 30 din RGU – pentru realizarea parcelarii necesare amplasarii unor constructii cu destinatie de activitate de servicii, avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii. Aceste terenuri trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- acces la drum public;
- asigurarea echiparii edilitare; formele si dimensiunile loturilor sa respecte retragerile fata de limitele laterale si fata de aliniament;

Inaltimea constructiilor:

Se propune un regim de inaltime la constructii de max P;

Procentul de ocupare a terenurilor

Conform RGU – anexa 2

Indicatorii maximi pot fi modificati in functie de necesitati, cu avizul compartimentului de specialitate.

Se propun: POT max = 80%

CUT max = 0,8

Zonele verzi si spatiile plantate conform anexei 6 la RGU – trebuie sa fie de minim 15 % din suprafata totala a terenului;

- Modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei: Plantatie de protectie de medie si mare inaltime si amenajarea spatiilor verzi din incinta;

- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):** Nu este cazul;
- **Lucrari necesare de sistematizare verticala:** Nu este cazul;
- **Asigurarea utilitatilor** (surse, retele, racorduri) : Pentru asigurarea utilitatilor, propunem urmatoarea rezolvare:
 - **apa potabila** - put forat ;
 - **canalizare** - bazin vidanjabil ;
 - **curent electric** - racordarea la rețeaua aeriana existenta;
 - **Imprejmuire** - inaltimea maxima a imprejmuirii va fi de 2.00 m.

Consecintele realizarii obiectivelor propuse: Dezvoltarea zonei de industrie, agricole. In Palota, com. Sintandrei;

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei: Amenajarile propuse prin prezenta documentatie au efect pozitiv asupra zonei, polarizand si alte activitati complementare sau similare;

5. Legislatie in baza careia s-a intocmit prezenta documentatie:

Legea nr. 50 / 1991 – privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata;
Ordinul 1943 / 2001 – Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991;
Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – modificata cu Legea 289 / 2006;
Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație;
Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
Codul civil;
Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
Ordinul nr. 536 / 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001, cu modificările ulterioare;
Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările ulterioare;
Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare.
Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
Legea nr. 564/ 2001, pentru aprobarea OG 47 / 2000, privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
Legea apelor nr. 107/1996;
Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare;
Hotărârea Guvernului nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară;
Ordinul ministrului sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea Normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor nr. 326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice și agrochimice județene și a direcțiilor generale pentru agricultură și industrie alimentară județene, respectiv a municipiului București, să îndeplinească atribuțiile prevăzute la art. 74 - 103 din Legea nr. 18/1991, republicată.

Intocmit,
 Arh. Cristian Moldovan



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE.

Denumire proiect : **INFIINTARE SERA POMICOLA SI SERA PRODUCTIE IN LOCALITATEA PALOTA, COMUNA SINTANDREI, JUDETUL BIHOR**

Urbanism : arh. CRISTIAN MOLDOVAN – membru RUR

Număr proiect: 7 / 2017

Faza de proiectare: P.U.Z

Beneficiar: SC CRICO GREEN SRL

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al comunei Sintandrei. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale localitatii se schimba conceptia generala care sta la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesara modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala sau prin refacerea in totalitate a acestei documentatii.

2.2. Baza legala

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal Legea nr. 50/1991 , privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata); H.G.R. nr. 433/1999 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism; Ordinul M.L.P.A.T privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor; Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului urbanistic zonal – indicativ G.M-010-2000; Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanismul; H.G nr. 10761/2004 Evaluare de mediu. Dupa aprobarea HCLM a prezentei documentatii, prevederile din P.U.Z-ul elaborat anterior precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, se anuleaza.

2.3. Domeniu de aplicare

Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, zona studiata se afla in extravilanul localitatii Palota, avand destinatia de teren agricol-arabil.

2.3.1. Dupa aprobare, zona figurata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal va fi marcata pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 77/1996.

2.3.2. Zonificarea functionala a zonei a fost evidentiata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal. Zonificarea se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale in concordanta cu prevederile din Planul urbanistic general si Regulamentul aferent.

2.3.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre distanta constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Suprafata studiata nu a fost impartita in zone si subzone, iar incinta cu propuneri este impartita in doua zone, iar dupa aprobarea prezentului PUZ devenind un trup cu functiunea IDA-unitati agricole ;

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII

3.1. Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona ce face obiectul P.U.Z. urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii:

- Infiintare sera pomicola si sera productie

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z.

In cazul in care Planul urbanistic zonal si regulamentul aferent nu ofera date suficiente pentru eliberarea autorizatiei de construire si a certificatului de urbanism, a unuia sau mai multor obiective prevazute,

Nu e cazul pentru documentatia de fata.

* Prevederi regulamentare anterioare:

- intreaga zona luata in studiu se afla in extravilan

3.2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei

3.2.1. Natura ocuparii terenurilor

Art. 1. Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului

Alin. 1. Profilul functional admis

- * activitati de productie industriala, agricole, agroindustriale sau depozitare nepoluanta

Alin. 2. Profilul functional admis cu conditionari

* intreprinderi industriale/agricole si altele compatibile cu aceste functiuni- depozite si complexe vinzari en-gros

Art. 2. Tipul interzis de utilizare si ocupare a terenului

* locuire, unitati invatamint, industrie poluatoare

Art. 3. Protectia fata de poluare si alte riscuri

* pentru construirea cladirilor si a instalatiilor in zona studiata se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri

3.2.2. Conditile de ocupare a terenurilor

Art. 4. Caracteristicile terenurilor

Alin. 1. Terenurile sunt construibile daca prezinta urmatoarele caracteristici minime:

* suprafata 1000mp

* latimea min 14 ml

* terenurile propuse valorificari se pot, in functie de optiunea proprietarului, comasa fara a depasi limitele subzonei, sau impartii in suprafete ce nu pot fi decat minim cele stipulate la art. 4 alin. 1; 2

Alin. 2. Pentru a fi construit un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public .

Art. 5. Amplasarea constructiilor in raport cu caile de circulatie

Alin. 1. Constructiile trebuie sa fie amplaste:

* la aliniamentul indicat in documentul grafic; plansa 03U

Alin. 2. Distanța minima de amplasare a oricarei constructii fata de DJ: - 20,00 ml

Alin. 3. Distanța minima de amplasare fata de caile de circulatie incluse in trama stradala majora: nu e cazul

Art. 6. Amplasarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelei

Alin. 1. Distanța minima de la constructie pana la cel mai apropiat punct al limitei separatoare este de 15,00 m pana la marginea adiacenta

Art. 7. Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela

Alin. 2. Constructiile pot fi:

* continue (cuplate) cu conditia ca frontul de strada sa nu depaseasca 110 m lungime

* discontinue, cu conditia ca in toate punctele fiecarei fatade distanta dintre fatadele cladirilor sa fie cel putin egala cu:

- inaltimea fatadei celei mai inalte, respectand un minim de 6 m daca fatada mai putin inalta are goluri principale

- inaltimea fatadei mai joase respectand un minim de 6 m daca fatada mai joasa nu are goluri principale, iar fatada mai inalta are goluri

Art. 8. Inaltimea constructiilor

Alin. 1. Inaltimea maxima a constructiilor cu destinatie industrie si functiuni complementare cu profil agricol deservire si depozitare P - este stabilita la H la cornisa 5,00 m, local se poate depasi in situatii deosebite impuse de necesitati tehnologice (motor ascensor, climatizare, hidrofor, etc) .

Alin. 2. Pentru alte functiuni inaltimea maxima va fi de H = 10 m

Art. 9. Procentul de ocupare a terenului POT max. admis 80,00%;

Art. 10. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 0,8

3.2.3. Organizarea circulatiei

Art. 11. Circulatii, accese, stationari

Alin.1. Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Accesul la incinte – parcele - va fi rezolvat intr-o maniera care sa permita vehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre multiple, conform P.U.Z. cap. 3.4

Alin.24. Stationarea vehiculelor corespunzatoare constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice

Alin. 3. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 si a normativelor in vigoare, separat pentru personal, clienti, autovehicule transport

3.2.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Art. 12. Aspectul exterior al cladirilor, spatii publice si spatii plantate

Alin. 1. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane:

- * Fatadele laterale si posterioarele cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea
- * Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp. Este interzisa utilizarea lor improprie
- * Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparent in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi
- * Imprejurimile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior, atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei
- * Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza
- * Volumul si pozitia acestora nu va sanjeni traficul auto sau pietonal

Alin. 2. Spatii publice si spatii plantate

- * Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va amenaja numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata
- * Arborii existenti vor fi pastrati la maxim. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente
- * Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi amenajate. Se va trata ca spatiu verde cel putin 25% din suprafata totala a terenului.
- * Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

3.2.5. Protectia lucrarilor edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor

Art. 13. Echiparea cu retele tehnico-edilitare

Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul organului ce impune restrictia in zona

1. Alimentare cu apa

Zona studiata nu dispune de retele de alimentare cu apa potabila.

2. Canalizarea

Zona studiata nu dispune de retele de canalizare.

b) Ape pluviale

In zona nu exista retea de canalizare pluviala. Apele pluviale care cad pe platforma postului de transformare din incinta cu propuneri, ape conventional curate, se vor colecta printr-o rigola deschisa si vor curge gravitational spre zonele verzi din incinta.

3. Alimentarea cu energie electrica

Zona dispune de retele de alimentare cu energie electrica.

Obiectivul din incinta cu propuneri necesita alimentarea cu energie electrica.

4. Evacuarea deseurilor

In incinta cu propuneri se vor produce deseuri. Viitoarele constructii din zona studiata vor incheia contracte de colectarea deseurilor cu societati specializate din zona, in cazul in care nu exista contract.

4. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA – ZONIFICARE

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu s-au intocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea prezentului PUZ, care sa aprofundeze functiunile si reglementarile urbanistice ale zonei studiate.

4.2. Prevederi ale PUG

In conformitate cu regulamentul aferent PUG comuna Sintandrei terenul studiat se afla in intravilan avand destinatia I,D- industrie/depozitare. In imediata vecinatate a amplasamentului studiat se afla statia de pompare, ferma Nutrientul.

4.3. Valorificarea cadrului natural

Nu exista pe amplasament si in zona elemente de cadru natural valorificabil.

4.4. Modernizarea circulatiei

In prezent accesul la acest teren se face de pe cele 2 strazi existente domeniu public. Pe timp de iarna acest sector de drum va fi curat si se vor amplasa din loc in loc gramezi de material antiderapant pentru urcarea rampei in siguranta .

4.5. Zonificare functionala - Reglementari

In zona studiata:

Suprafata zonei studiate = 17200 mp

	Existent	Propus
POTmax	0,00%	80,00%
CUTmax =	0,00	0,

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5.1.I,D- industrie/depozitare

Subzone – ID2

5.2. I.S. Instalatii si servicii

Subzone – constructii administrative, bancare	ISb
- constructii comerciale	ISc
- constructii de cult	IScu
- constructii de invatamant	ISi

- constructii de cultura	IScl
- constructii de sanatate	ISs
- constructii asistenta sociala	ISas
- alte categorii ed institutii publice sau servicii	ISp
5.3. I.D. Unitati de productie si depozitare	
Subzone – industrie nepoluanta, anexe	IDn
- depozitare	IDd
- servicii, prestari, etc	IDS
5.4. C. Cai de comunicatie	
Subzone – cai de comunicatie rutiere DN	Cm
- cai de comunicatiedrum cat. II; III	Crd
5.5. S.P. Spatii plante, agrement, sport	
Subzone – parcuri	SPp
- sport	SPr
- perdele protectie	SPpp
- agrement	SPa
- agrement nautic	SPan
5.6. T.E. Echipari edilitare	
Tipuri – apa	TEa
- canal menajer	TEm
- canal pluvial	TEp
- electric	TEe
- gaze	TEg
- telefonie	TEt
- apa incendiu	TEai
- statie pompare	TEsp
- zone pentru gospodarie comunala	GC

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.1. Generalitati

Funcțiunea principală în zona este de:

- industrie/depozitare, unitati agricole

Toate autorizatiile de construire se vor elibera de catre primaria comunei Sintandrei .

7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR-uri

7.1. Prescriptii generale

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandările regulamentului local de urbanism (RLU) aferente PUZ se propune impartirea teritoriului in zone ale caror limite recent materializate dupa urmatoarele criterii: funcțiunea dominantă;

În prezentul PUZ s-a prevăzut o zonă funcțională cu destinația sără producție.

Total limita zona studiata 17200 mp Nr.Cad 57677, 57678

7.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

În cadrul zonei studiate sunt prevăzuți următorii indici:

POT existent = 0,00% ; CUT existent = 0, 00

POT si CUT propus se vor stabili prin PUZ .

Suprafata zonei studiate = 17200 mp

	Existent	Propus
POTmax	0,00%	80,00%
CUTmax =	0,00	0,80

8. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Terenul studiat este situat in extravilan PALOTA, subzona IDA- industrie/depozitare, unitati agricole

8.1. Zona

* Date de recunoastere:

Total limita zona studiata 17200 mp Nr.Cad 57677, 57678

* Functiunii principale.

- procentul de ocupare a terenului POT = 80,00%
- coeficientul de utilizare a terenului CUT = 0,80
- functiunea dominanta: industrie

* Delimitare:

Total limita zona studiata 17200 mp Nr.Cad 57677, 57678

la N – DJ797

la E – teren arabil- proprietate privata

la V – teren arabil- proprietate privata

la S– drum, nr. Cadastral 57445

* Recomandari

- Respectarea functiunilor propuse si completarea cu functiuni complementare

* Regimul de aliniere:

- aliniament propus cu retragere de min. 15,00 m de la limita de proprietate

* Regim de inaltime max propus:P

* Accese pe parcela:

- de pe drumurile existente

* Materiale de constructii:

- structura de rezistenta: la alegerea proiectantului, in concordanta cu necesitatile functionale sau tehnologice si structura speciala a terenului.

- finisaje: conforme alegerii beneficiarului si proiectantului

* Restrictii:

- schimbarea functiunii propuse

- constructii in zona de protectie

- amplasarea de unitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote, trepidatii sau reactivarea cu materiale din sol

- folosirea drumului ca stationare pentru masinile de aprovizionare

* Plantatii

- Zona verde de aliniament si protectie

- gazon

Intocmit,
Arh. Cristian Moldovan

