

LUCRARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE
TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **LOC. SANTANDREI, NR.CAD.10535, 1996, 1283, 9385, 204,
7607, JUDETUL BIHOR**

BENEFICIARI: **MURGUI MARIA** pentru nr. Cad. 10535, nr. Cad. 7607 si asupra
cotei de 9000mp din nr. Cad. 1263;
SC ALGEOVAL DISTRIBUTION SRL reprez. prin BORCIU
MIHAI NICOLAE pentru nr. Cad. 1996;
DEJEU GEORGE EMANUEL asupra cotei de 900mp din nr.
Cad. 1283;
BEJERA CALIN FLORIN pentru nr. Cad. 9385
HAICOR LOREDANA-NICOLETA pentru nr. Cad. 204

FAZA: **P.U.Z - PLAN URBANISTIC ZONAL**

FOAIE DE TITLU

PROIECTANT: S.C. ATELIER DE PROIECTARE BENTA S.R.L.

BENEFICIAR:

MURGUI MARIA
SC ALGEBVAL DISTRIBUTION SRL reprez. prin BORCIU MIHAI
NICOLAE
DEJEU GEORGE EMANUEL
BEJERA CALIN FLORIN
HAICOR LOREDANA-NICOLETA

LUCRARE: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE
TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: LOC. SANTANDREI, NR.CAD.10535, 1996, 1283, 9385,
204, 7607, JUDETUL BIHOR

NUMAR PROIECT: 1506/2019

NUMAR CONTRACT: 365/27.08.2019

FAZA: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE TITLU;
C.I. BENEFICIAR LUCRARE;
CERTIFICAT DE URBANISM
EXTRAS DE CARTE FUNCARA;
DOCUMENTATIE CADASTRALA;
MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.;
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;
AVIZ DE OPORTUNITATE;
RAPORT DE INFORMARE/CONSULTARE POPULATIE;
AVIZ ARHITECT SEF CONSILIUL JUDETEAN BIHOR;
H.C.L. SINTANDREI;
AVIZ AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI BIHOR;

B. PIESE DESEDATE

U1	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC. 1:5000;
U2	PLAN SITUATIE EXISTENTA	SC. 1:2000;
U3	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1:2000;
U4	PLAN REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	SC. 1:2000;
U5	PLAN RELETE TEHNICO-EDILITERE	SC. 1:2000;

August 2019

INTOCMIT

ARH. USTAG. CIPRIAN LIPOVAN

SEF PROIECT:

ARH. URB. OVIDIU BENTA



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament:

LOC. SANTANDREI, NR.CAD.10535, 1996, 1283, 9385, 204, 7607, JUDETUL BIHOR

Beneficiar:

MURGUI MARIA pentru nr. Cad. 10535, nr. Cad. 7607 si asupra cotei de 9000mp din nr. Cad. 1263;

SC ALGEOVAL DISTRIBUTION SRL reprez. prin BORCIU MIHAI NICOLAE pentru nr. Cad. 1996;

DEJEU GEORGE EMANUEL asupra cotei de 900mp din nr. Cad. 1283;

BEJERA CALIN FLORIN pentru nr. Cad. 9385

HAICOR LOREDANA-NICOLETA pentru nr. Cad. 204

Proiectant de specialitate:

S.C. ATELIER DE PROIECTARE BENTA S.R.L.

1.2. OBIECTUL P.U.Z. PREZENTAT:

Studiul de faza s-a intocmit in baza comenzii facute de catre beneficiari, dupa cum urmeaza:

MURGUI MARIA,

SC ALGEOVAL DISTRIBUTION SRL reprez. prin BORCIU MIHAI

NICOLAE

DEJEU GEORGE EMANUEL

BEJERA CALIN FLORIN

HAICOR LOREDANA-NICOLETA

Obiectul prezentului P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, vizand propunerea de introducerea terenului in intravilanul localitatii Santandrei si parcelarea terenului pentru locuinte si functiuni complementare in corelatie cu zonele limitrofe existente.

Acest studiu va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Comunei Santandrei si a Consiliului Judetean Bihor si a altor organisme abilitate spre avizare, in vederea obtinerii unor prevederi si reglementari tehnice care vor fi respectate si implementate in cadrul proiectelor de executie necesare pentru obtinerea autorizatiei de construire pentru locuintele si functiunile complementare ce vor fi amplasate pe terenul studiat al beneficiarilor, conform propunerii prezentate pe plansele anexate.

Lucrarea stabileste obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism, cu precizarea urmatoarelor elemente:

- imaginea spatiala – configurativa a zonei in interiorul ei si in relatie cu zonele adiacente;
- conditiile tehnice si urbanistice de ocupare a terenului – P.O.T. propus , C.U.T. propus si Regimul maxim de inaltime admis pentru noile constructii;
- integrarea in sistemul general de circulatie, stabilirea tramei stradale care sa asigure functionalitatea zonei, accesibilitatea si asigurarea locurilor de parcare;
- evaluarea necesarului de utilitati, capacitati si trasee care sa satisfaca nevoile de dezvoltare propuse prin reglementarile urbanistice si servitutiile impuse de aceste trasee.

P.U.Z.-ul are in vedere modificarea, parcelarea, corelarea si integrarea in strategia de dezvoltare urbana si reglementarile prevazute prin Planul Urbanistic General (PUG) si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale Comunei Sintandrei.

Obiectul intocmirii PUZ pentru terenul amplasat in Jud. Bihor, loc. Sanmartin, indentificat prin NR.CAD.1 0535, 1996, 1283, 9385, 204, 7607, il reprezinta realizarea investitiei: “Planului Urbanistic Zonal: Introducere teren in intravilan si lotizare pentru locuinte si functiuni complementare” este pentru reglementarea in vederea amplasarii de locuinte si functiuni complementare acesteia conform **Avizului favorabil de oportunitate Nr. 47 din 16.09.2019**, cu respectarea conditiilor;

Indicatorii urbanistici obligatorii conform aviz de oportunitate:

- terenul studiat se afla in UTR – L – locuire si functiuni complementare
- POT max. = 40 %
- CUT max.=1.00
- Functiunea de locuit este de tipul:

A: locuinte individuale izolate/cuplate si respectiv **locuinte semicolective** cu maxim doua unitati locative (locuinte bifamiliale);

B: Functiunile complementare locuirii cu conditionari:

- servicii cu acces public – de proximitate si comert em detail;
- servicii profesionale sau manufacturiere;
- functiuni de invatamant si cercetare;
- functiuni de turism.
- Regimul max. de inaltime S+P+1E(M)
- **Suprafete parcele propuse pentru locuire: minim 500mp**, front la strada minim 15,00 m conform PUG
- **Amplasarea locuintelor:**
 - retragere strada: minim 5,00m
 - retragere spate: minim 5,00 m
 - retrageri laterale minim 3,00 m pe o parte, iar pe cealalta parte cu respectarea Codului Civil.

-Amplasarea anexelor gospodaresti si garaje este posibila si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea **Codului Civil**, cu conditia sa aibe o inaltime maxima de 3.00m la streasina, si 4.00 m la coama, iar in situatia in care anexa are calcan spre mejdie, Hmax. Calcan=3.50 m.

REGLEMENTARILE ACTUALE ALE AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

Terenul identificat cu: numerele cadastrale 10535, 1996, 1283, 9385, 204, 7607, apartine beneficiarilor, conform CF prezentate, **avand suprafata totala de 45800 mp;**

Terenurile luate in considerare sunt situate in zona de sud-est a localitatii Santandrei, in extravilan conform PUG in vigoare, adiacent zonei de intravilan si la limita cu teritoriul administrativ al municipiului Oradea, intre parcelari recente, str. Lanului si respectiv str. Plevnei.

Dreptul de proprietate este privata, persoane fizice si juridice, conform extraselor CF anexate:

MURGUI MARIA

SC ALGEOVAL DISTRIBUTION SRL reprez. prin BORCIU MIHAI

NICOLAE

DEJEU GEORGE EMANUEL

BEJERA CALIN FLORIN

HAICOR LOREDANA-NICOLETA

- P.O.T. existent = 0,00%
- C.U.T. existent = 0
- terenul studiat este in prezent liber de constructii sau retele tehnico-edilitare.
- accesul se realizeaza din Strada Viorelelor si Strada Estului, drumul public, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U;

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se va baza pe prevederile Planului Urbanistic General si R.L.U. al Comunei Santandrei, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si amplasarea, dimensionarea si realizarea volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor. P.U.G.-ul Comunei Santandrei a fost elaborat si avizat de Consiliul Local.

Analiza situatiei existente si propunerile de organizare urbanistica din cadrul amplasamentului studiat, au la baza un suport cadastral, format din nr.cad.10535, 1996, 1283, 9385, 204, 7607 , teren in suprafata totala de 45800 mp, aflat in proprietatea beneficiarilor , conform CF prezentat;

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu: Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonalindicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr.176/N/16august2000.

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z.se bazeaza pe solicitarile investitorilor , respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism nr.445 din 29.07.2019, emis de Primaria Comunei Sintandrei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Comuna Sîntandrei este compusa din doua localitati, Sîntandrei si Palota si este asezata pe malul stang al Crisului Repede, se invecineaza cu municipiul Oradea prin drumul judetean D.J.797.

Comuna Santandrei se invecineaza la nord cu comuna Bors, la est cu municipiul Oradea, la vest cu comuna Girisu de Cris, la sud cu comuna Nojorid.

Zona din care face parte parcela de teren studiată, este situată zona de sud-est a localității, în extravilan, conform PUG în vigoare, adiacent zone de intravilan și la limita cu teritoriul administrativ al municipiului Oradea.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat face parte dintr-o zonă în formare, aflat în partea de sud-est a localității Santandrei. Terenul face parte dintr-o zonă cu proprietăți private aflate în intravilanul localității cât și în extravilanul acesteia, terenul nu se încadrează în prevederile documentației de urbanism-PUG, datorită faptului că terenul este extravilan.

Delimitarea este făcută :

-la nord est- terenuri private: -nr. Cad.: 7305, 7309, 7308, 7307, 7306, 7310, 7311, 7312, 7313, 7314, 7315, 7316, 7317, 7318, 7319, 7320, 51421, 58179, 189, 199, 200, 193, 215, 205, 207, 210, 202, 192, 206, 211, 201, 194, 191, 214, 190, 2102, 1926, 184, 2082;

-la sud - est - drum public, strada Estului, nr. cad. 10426

-la sud și sud-vest - teren privat - cad. 7878 și cad. 9409.

-la nord-vest - drum public, strada Viorelelor, nr. cad. 10279

Zona luată în studiu este zona mai amplă, între str. Lanului la nord, parcelarea relativ recentă a str. Plevnei în sud și în vest a str. Albastrelor. În prezent zona cunoaște o dezvoltare accentuată în domeniul imobiliar, cu precădere rezidențial, data fiind și multitudinea de solicitări de lotizare din această zonă, în paralel cu creerea și extinderea rețelelor de infrastructură și a căilor de circulație.

Situarea amplasamentului și a încadrării în localitate este prezentată în planșa 1/U Plan de încadrare în zonă.

Accesul - se realizează în sud est din str. Estului, iar în nord vest din str. Viorelelor, drumul cu nr. CAD: 52475, cu destinația de drum care să constituie peste vechiul drum DE4 iar în paralel acestui drum există un canal în administrarea ANIF, cu o lățime variabilă de 5.88m și 4.81m , conform situației existente prezentate în planșa 2/U. De menționat este faptul că în situația existentă acest canal este infundat complet. Drumul paralel cu acest canal nu prezintă îmbrăcăminte carosabilă.

Datorită acestui fapt, **se impun măsuri de cedare de teren pentru extinderea și modernizarea străzii de acces.**



Incadrare in zona:

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Sintandrei este formata din satele Palota si Santandrei (resedinta), si este situata in zona de vest a Crisurilor. Localitatile comunei sunt situate pe terasa de lunca de pe malul stang al Crisului Repede. Satul Palota se afla in imediata vecinatate a localitatii Santandrei, in partea de vest a acesteia. Clima zonei se inscrie in clima zonei de vest a judetului Bihor si anume, continentală cu influente mediteraneene. Temperatura medie este de + 10°C, iar precipitatiile se inscriu in jurul cifrei de 600 mm/mp. Vanturile dominante sunt cu directia Nord – Vest.

Din punct de vedere geologic teritoriul administrativ al comunei Sintandrei se gaseste in zona de campie din partea de Vest a tarii.

Geomorfologic terenul comunei Sintandrei se incadreaza in relieful de campie din partea de Vest a tarii si face parte din terasele aluvionare a bazinului hidrografic al raului Crisul Repede, campie joasa din punct de vedere structural, cu altitudini de sub 100 m.

Hidrogeologic apele subterane sunt cantonate in stratul de pietris cu nisip, cu grosime de peste 10 m, cu dezvoltare regionala. Apele au nivel liber si influentat de regimul precipitatiilor. Nivelul freatic este cunoscut in zona sub 7,50 m.

Conform normativ P100/92, normativ pentru proiectarea antiseismica a constructiilor sunt:

- valoarea de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0,15g$ cu interval mediu de recurenta a cutremurului $IMR = 100$ ani
- perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c=0,7s$ pentru componentele orizontale ale miscarii seismice corespunzand conform echivalentei dupa coeficientul seismic cu gradul VII al intensitatii cutremurelor, scara MSK (SR-11100-93)

Adancimea de inghet se apreciaza conform STAS-6054/77 la -0,80 m fata de cota

terenului.

2.4. CIRCULATIA

Accesul in incinta pe latura nord vestica se realizeaza pe drumul public cu nr cad 52475, in prelungirea str. Viorelelor si sud estica strada Estului, strada care face legatura directa cu drumul judetean DJ797. Conform P.U.G., se propune largirea drumurilor colectoare de pe capete, respectiv continuarea strazilor Viorelelor si Estului, la profil de minim 14 m si Continuarea capatului strazii Plevnei la 12m, pana la intersectia cu drumul nou propus.

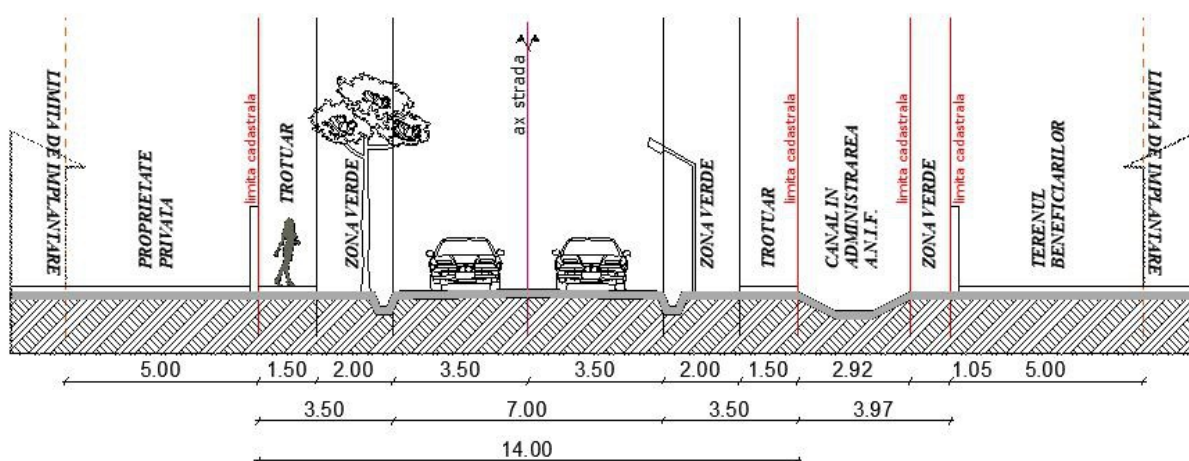
In proximitatea terenului la o distanta de cca 120 m este introdus in intravilan 2 terenuri prin **HCL NR 14/30.01.2018 si HCL NR 128/27.10.2010** cu destinatia de locuinte cu functiuni complementare. Terenurile introduse in intravilan beneficiaza de utilitati urbane : apa si curent.

Accesul la teren se poate realiza numai cu acceptul ANIF pentru realizarea unui podet peste terenul in administrarea acesteia, respectiv un canal care in prezent este infundat complet si pe langa care a trecut drumul De4 care sa constituit prin CF 52475 ca fiind teren cu destinatia de drum in administrarea comunei Santandrei.

Profilele drumurilor existente au fost reglementate astfel :

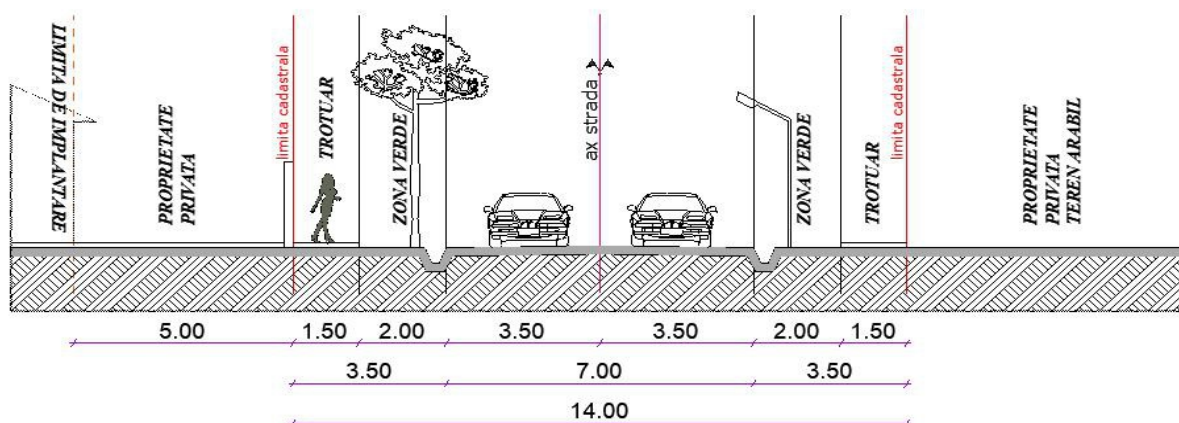
PROFIL STRADAL PROPUS - str. Viorelelor:

SECTIUNE C-C



PROFIL STRADAL PROPUS - str. Estului:

SECTIUNE D-D



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul întocmirii prezentei documentații de urbanism pe terenul aflat în studiu nu există construcții conform planșei 2/U Situația existentă.

În zona studiată, respectiv în vecinătatea parcelei studiate există deja avizate o serie de documentații de urbanism pentru amplasarea de locuințe cu regim mic de înălțime, conform planșei 1/U, plan de încadrare în zonă.

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

Nr. cr.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (ha)
1	TEREN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR	45800.00	4.580
2	TEREN OCUPAT DE DRUM EXISTENT	24848.92	2.484
3	TEREN CU DESTINATIE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	94234.08	9.423
4	CANAL IN ADMINISTRAREA ANIF	1476.75	0.147
5	TEREN EXTRAVILAN - ARABIL	130422.1	13.042
	TOTAL TEREN CONSIDERAT	296781.85	29.678

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Drumul cu Nr. Cad 52475 care deservește accesul în partea de nord vest al terenului, deține rețele de apă și curent. La nord de terenul studiat la o distanță de cca. 130 m există rețea de canalizare și gaze naturale pe strada Vioarelor, care face legătura cu drumul județean 797.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu există riscuri naturale sau riscuri rezultate din existența unor rețele edilitare pe teren sau în apropierea acestuia. De asemenea nu există riscuri de alunecări de teren întrucât zona studiată este plană și fără declivități. Din punct de vedere al protecției mediului zona nu se află într-un areal de protecție.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Dezvoltarea zonei este dorită atât de locuitorii comunei cât mai ales de proprietarii terenurilor din zonă. Proiectantul a încercat să țină cont atât de solicitările beneficiarului cât și cu precădere, de aplicarea legislației în vigoare. Beneficiarul a întocmit o temă de proiectare, care definește cerințele sale, bazate pe analiză proprie, privind potențialul de valorificare a terenurilor aflate în studiu.

Se solicită ca terenurile studiate cu nr.cad. 10535, 1996, 1283, 9385, 204, 7607, în suprafața totală de 45800.00 mp să fie parcelat în vederea amplasării unui număr de 58 loturi pentru LOCUITE INDIVIDUALE IZOLATE/CUPLATE ȘI LOCUINTE SEMICOLECTIVE, 13 loturi pentru LOCUIRE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE și un lot pentru drum public median acestui program. Fiecare dintre cele 71 de parcele rezultate vor avea accese independente ca urmare a creerii unui drum public median cu profil transversal de 14,00 m, respectiv 12,00 m în prelungirea străzii Plevnei, cu fronturi și suprafețe variabile, conform reglementărilor

prezentate mai jos si in partea desenata, plansa 3/U, PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile luate in studiu nu se incadreaza in prevederile documentatiei de urbanism P.U.G.-ului avizat in 2006, datorita faptului ca terenul este extravilan.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fara interdictii cu repercursiuni asupra valorificarii cadrului natural. Pe teren nu exista plantatii care sa puna problema mentinerii acestora. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului.

Suprafata totala a terenului este de 45800 mp fiind orientat spre sud-vest si nord-est, avand accesul prin intermediul drumului existent nemodernizat conform planselor prezentate.

Prin prezentul proiect s-a urmarit realizarea optima a circulatiilor auto si pietonale in zona si se vor asigura spatii plantate in proportie minima de 20% din suprafata aferenta fiecarei parcele de locuit.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Profilul transversal existent al drumului de acces este variabil, se propune largirea drumurilor colectoare de pe capete, respectiv continuarea strazilor Viorelelor si Estului, la profil de minim 14 m si Continuarea capatului strazii Plevnei la 12m, pana la intersectia cu drumul nou propus.

Pentru realizarea acceselor facile si independente la fiecare lot nou propus se prevede un drum public median cu profil transversal de 14,00 m si lungimea totala de cca. 707 m . Intre loturile 59 si 60, se propune un drum cu profil transversal de 12,00m cu o lungime de cca. 29 m, pentru continuitatea strazii Plevnei si o mai buna optimizare a acceselor auto si pietonale in zona. Fronturile si suprafete sunt variabile, conform reglementarilor prezentate mai jos si in partea desenata, plansa 3/U, PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE;

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiata in suprafata de 45800,00mp se propune a fi introdusa in intravilan si parcelat in vederea amplasarii unui numar de 58 loturi pentru locuite individuale izolate/cuplate si locuinte semicolective , 13 loturi pentru locuire si functiuni complementare si un lot pentru drum de acces la parcelele nou create.

Parcelele nou propuse vor avea o suprafata minima de 500,00 mp, fiind amplasate de-o parte si de alta a drumului propus. Parcelele de colt , lotul 1 si lotul38, lotul 37 si lotul 73 se pot accesa atat din drumul nou propus ca si din drumul existent str. Viorelelor si str. Estului.

Zona propusa va fi o zona rezidentiala de densitate mica cu constructii independente cu regim mic de inaltime retrase de la strada si anexele acestora : garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale. Forma in plan a celor 73 parcele nou propuse este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la strada nou propusa in regim de drum public.

UTILIZARI ADMISE:

-Funcțiunea de locuit este de tipul:

A: **locuinte individuale izolate/cuplate** si respectiv **locuinte semicolective** cu maxim doua unitati locative (locuinte bifamiliale);

B: **Funcțiunile complementare locuirii cu conditionari:**

- servicii cu acces public – de proximitate si comert em detail;
- servicii profesionale sau manufacturiere;
- functiuni de invatamant si cercetare;
- **functiuni de turism.**

CONDITIONARI PENTRU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE LOCUINTEI:

- **servicii complementare cu acces public** cu urmatoarele conditii:

-sa se adreseze locuitorilor din zona

-activitatea sa se desfasoare doar in interiorul cladirii

-sa nu afecteze linistea si intimitatea celor de pe parcelele vecin

-pentru alt tip de activitate se va obtine acordul vecinilor direct afectati

-pentru activitati de alimentatie publica se va cere acceptul vecinilor direct afectati

CONDITII GENERALE PENTRU PARCELARE TEREN

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUA:

-Retragere minima front stradal: 5,00 m.

-Retrageri laterale: minim 3,00 m pe o parte, iar pe cealalta cu respectarea codului civil

-Retragere spate: 5,00 m. minim

-In cazul coexistentei pe aceeas parcela a doua corpuri de cladire ,intre fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu 2 treimi din inaltimea celei mai inalte,dar nu mai putin de 6,00 m.

-lotul 1, lotul 36, lotul 37, lotul 59, lotul 60 si lotul 71, se vor retrage fata de ambele strazi cu o lungime minima de 5,00 m.

INDICI SI SUPRAFETE:

-terenuri luate in studiu: cad.10535 = 2900mp, cad.1996=11500 mp, cad.9385=8800mp, cad.204=2700mp, cad.7607=10000mp, cad.1283=9900mp, cu o suprafata totala de 45800,00 mp

-**lot 5-33, 39-67** sunt destinate pentru locuinte individuale izolate/cuplate si respectiv locuinte semicolective cu maxim doua unitati locative (locuinte bifamiliale) cu o suprafata de 500.00 mp

-**lot 1-4, 34-38, 68-71** - sunt destinate pentru locuinte si functiuni complementare, cu o suprafata max. Propus = 516.28 mp

-lot minim propus =500,00mp

-**lot 72** drum de acces parcele = 10234.89 mp

-numar total de loturi propuse = 71 + 1 lot drum public

-Suprafata Teren TOTAL = 45800,00 mp

-POT MAX locuinte=40%

-POT MAX locuinte si servicii = 40%

-CUT MAX locuinte=1,00

-CUT MAX locuinte si servicii = 1,00

-REGIM MAX DE INALTIME PROPUS:

S(D)+P+1E(M), S(D)+P+1E(R)

S - subsol, P – parter, E – etaj, M – mansardă, R - nivel retras.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- Amplasarea anexelor gospodărești și a garajelor auto sau platforme acoperite este posibilă și în afara ariei construite reglementate pentru locuințe cu retragerea Codului Civil, cu condiția să aibă o înălțime maximă de 3.00 m la streșină și 4.00 m la coama, iar în situația în care anexele se amplasează pe limita de proprietate, calcan spre stradă va fi $h_{max} \text{ calcan} = 3.50 \text{ m}$

PARCAJE :

Locuințe:

-1 loc de parcare pentru locuințe individuale sau semicolective

Locuințe și servicii:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU

- parcare pentru biciclete

- 1 loc la 80 mp AU

SPATII VERZI:

-Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

IMPREJMUIRI:

-Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălțime maximă de 2,50m și vor fi transparente sau opace.

P.O.T.- exprimă cât la sută din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții,

restul reprezentând spații libere și plantate.

C.U.T.- este rezultatul raportului dintre totalul ariei desfășurate și suprafața terenului studiat.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	S.(mp)	S.(ha)
1	TERENURI PROPRIETATEA BENEFICIARILOR	45800.00	4.8500
	Din care:		
	-LOT 1	516.24	0.0516
	-LOT 2	500.00	0.0500
	-LOT 3	500.00	0.0500
	-LOT 4	500.00	0.0500
	-LOT 5	500.00	0.0500
	-LOT 6	500.00	0.0500
	-LOT 7	500.00	0.0500
	-LOT 8	500.00	0.0500
	-LOT 9	500.00	0.0500
	-LOT 10	500.00	0.0500
	-LOT 11	500.00	0.0500
	-LOT 12	500.00	0.0500
	-LOT 13	500.00	0.0500
	-LOT 14	500.00	0.0500
	-LOT 15	500.00	0.0500
	-LOT 16	500.00	0.0500
	-LOT 17	500.00	0.0500
	-LOT 18	500.00	0.0500
	-LOT 19	500.00	0.0500
	-LOT 20	500.00	0.0500
	-LOT 21	500.00	0.0500
	-LOT 22	500.00	0.0500
	-LOT 23	500.00	0.0500
	-LOT 24	500.00	0.0500
	-LOT 25	500.00	0.0500
	-LOT 26	500.00	0.0500
	-LOT 27	500.00	0.0500
	-LOT 28	500.00	0.0500
	-LOT 29	500.00	0.0500
	-LOT 30	500.00	0.0500
	-LOT 31	500.00	0.0500
	-LOT 32	500.00	0.0500
	-LOT 33	500.00	0.0500
	-LOT 34	500.00	0.0500
	-LOT 35	500.00	0.0500
	-LOT 36	516.24	0.0516
	-LOT 37	516.28	0.0516
	-LOT 38	500.00	0.0500
	-LOT 39	500.00	0.0500
	-LOT 40	500.00	0.0500
	-LOT 41	500.00	0.0500
	-LOT 42	500.00	0.0500
	-LOT 43	500.00	0.0500
	-LOT 44	500.00	0.0500

	-LOT 45	500.00	0.0500
	-LOT 46	500.00	0.0500
	-LOT 47	500.00	0.0500
	-LOT 48	500.00	0.0500
	-LOT 49	500.00	0.0500
	-LOT 50	500.00	0.0500
	-LOT 51	500.00	0.0500
	-LOT 52	500.00	0.0500
	-LOT 53	500.00	0.0500
	-LOT 54	500.00	0.0500
	-LOT 55	500.00	0.0500
	-LOT 56	500.00	0.0500
	-LOT 57	500.00	0.0500
	-LOT 58	500.00	0.0500
	-LOT 59	500.00	0.0500
	-LOT 60	500.00	0.0500
	-LOT 61	500.00	0.0500
	-LOT 62	500.00	0.0500
	-LOT 63	500.00	0.0500
	-LOT 64	500.00	0.0500
	-LOT 65	500.00	0.0500
	-LOT 66	500.00	0.0500
	-LOT 67	500.00	0.0500
	-LOT 68	500.00	0.0500
	-LOT 69	500.00	0.0500
	-LOT 70	500.00	0.0500
	-LOT 71	516.28	0.0516
	-LOT 72 (drum public propus)	10234.89	1.0234
2	TEREN OCUPAT DE DRUM PROPUS IN ZONA STUDIATA	31680.17	3.17
3	TEREN CU DESTINATIE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	130032.54	13
4	TEREN EXTRAVILAN – ARABIL	88073.31	8.81
5	ZOAN VERDE – DOMENIUL PUBLIC	353.08	0.04
6	CANAL IN ADMINISTRAREA ANIF	842.79	0.08
TOTAL TEREN CONSIDERAT		296781.85	29.68

Construciile vor fi bransate la retelele publice edilitare care sunt operabile in zona studiata prin prelungirea retelelor.

Se impune realizarea de studii geotehnice in zona. Cu aceasta ocazie se vor determina caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare, nivelul si agresivitatea apelor freatice putandu-se stabili cele mai optime solutii de fundare.

Materialele de constructii si echiparea cu utilitati a cladirilor anexe vor fi conform normelor de rezistenta de protectie contra incendiilor.

Calitatea si simplitatea constructiilor, originalitatea spatiilor plantate, grija pentru coerenta si integritatea armonioasa in mediul inconjurator, respectul vecinatatilor vor fi

reguli pe care fiecare va trebui sa le respecte. Pentru realizarea unei zone cu calitati peisagistice, se vor planta arbori si arbusti in fiecare parcela.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apa:

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la retelele de apa existente pe strada Viorelelor in imediata vecinatate a terenului studiat.

Canalizarea:

Imobilul va fi racordat la reseaua de canalizare menajera care se va executa prin extinderea retelelor existente din strada Viorelelor. Colectarea apelor pluviale de pe acoperis se va face prin jgheaburi si burlane , si vor fi directionate spre rigole deschise , ce vor deversa in rigolele stradale. Panta necesara scurgerii apelor va fi de min. 0,5%.

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice existente in zona din strada Viorelelor, solutia fiind stabilita de catre S.C. Electrica S.A.

Telecomunicatii:

Se propune prelungirea retelei de telefonie existenta in zona construita alaturat, in conformitate cu reglementarile din aviz.

Alimentare cu gaze naturale:

Racordul la reseaua de canalizare menajera care se va executa prin extinderea retelelor existente din strada Viorelelor.

Gospodarie comunală:

Sistemul de depozitare temporara a deseurilor menajere va fi in containere pentru dotari de orice natura. Sistemul de colectare per ansamblu si periodicitatea de transport a gunoiului menajer va fi corelat cu programul salubritatii localitatii, dar intervalul intre doua colecturi nu va fi mai mare de 3 – 4 zile.

3.7. PROTECTIA MEDIULU

Datorita faptului ca lucrarea prevede parcelare pentru locuinte si servicii, nu sunt functiuni productive cu faze tehnologice, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de specialitate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe durata de executie a imobilului , vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Pentru realizarea retelelor canalizare se vor utiliza numai materiale care sa nu prezinte riscul deversarii in sol. Centralele termice individuale vor functiona, cu emisii de noxe sub limitele maxime admise.

In acest P.U.Z. are in vedere conservarea si valorificarea potentialului natural al zonei prin:

- amenajarea si ingrijirea plantatiilor verzi in proportie de minim 20%/lot;
- propuneri de plantatii de-a lungul strazii existente;

- Echipare edilitara: Conform articolelor 27, 28, 29 din Regulament General de Urbanism RGU 2006 - orice constructie noua trebuie sa fie racordata la rețeaua de distributie a apei potabile, canalizare, transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicatii.
- **De mentionat ca pe o raza de minim 500m nu exista functiuni care creeaza discomfort fonic sau poluant, iar noile locuinte vor beneficia de intimitate si liniste, necesara locuirii in bune conditii;**

CONCLUZII:

Prezenta documentatie de urbanism propune spre aprobare **introducere teren in intravilan si lotizare pentru locuinte si functiuni complementare** unui numar de 71 loturi de teren cu destinatia pentru locuinte si functiuni complementare si 1 lot drum public propus median cu profil transversal de 14,00m respectiv 12,00, in conditiile certificatului de urbanism nr. 445 din 29.07.2019

Prin documentatia de fata s-a incercat rezolvarea optima a zonei studiate, respectandu-se conditiile prevazute de Planul Urbanistic General al Comunei Sintandrei aflat in vigoare, dar si a Planului Urbanistic General aflat in faza de aprobare, dar si cerintele temei de proiectare elaborate de catre beneficiari. Deasemenea se asigura o utilizare optima a terenului fara degradarea conditiilor existente in zona.

Elementele de regulament prezentate sub forma de prescriptii in cadrul capitolului 3.5. sunt elemente urbanistice de natura tehnica care stau la baza obtinerii autorizatiei de construire. Planul Urbanistic Zonal odata aprobat devine instrument tehnic in activitatea Consiliului Local Sintandrei pe probleme legate de amplasament, constituindu-se in act de autoritate al administratiei locale.

August 2019

INTOCMIT
ARH. USTAG. CIPRIAN LIPOVAN

SEF PROIECT:
ARH. URB. OVIDIU BENTȚA

