



MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR:	LENCAR HOREA CRISTIAN (in calitate de reprezentant legal al coproprietarilor, conform CF prezentat)
DENUMIRE LUCRARE:	P.U.Z. - LOTIZARE PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE NR. CAD. 60003, 60004, 60006
AMPLASAMENT:	JUD. BIHOR, LOC. SANTANDREI, NR. CAD. 60003, 60004, 60006, CF NR. 60003, 60004, 60006
PROIECTANT/DESENAT:	SC SIMSTA SRL
NUMAR PROIECT:	99/2022
FAZA:	P.U.Z.
DATA:	01.03.22

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL (STUDIUL DE OPORTUNITATE):

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

Horea-Cristian Lencar si sotia
Sergiu-Ciprian Lipovan si sotia
Judea Ioan-Dumitru si sotia
Lencar Dan-Sorin
Tribulic Alin-Andrei
Tribulic Alina-Mariana
Junc Simona Florina si sotul
Lazar Kristian Florin
Stanciu Silviu-Petru si sotia
Jurjea Roxana-Daniela si sotul
Mathe Norbert
Patcas Anda Liana si sotul

Obiectul prezentului P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, vizand propunerea de parcelare a terenului pentru locuinte cu functiuni complementare in corelatie cu zonele limitrofe existente;

A: **locuinte unifamiliale (individuale)** – cladiri de locuinte pentru o singura familie, (o locuinta);

B: **locuinte semicolective** – cladiri de locuinte pentru mai multe familii, (mai multe locuinte), avand acces propriu si lot folosit in comun, (in cazul de fata pentru două familii);

C: **Funcțiuni complementare locuirii** cu conditionari: anexe gospodaresti ale locuintelor, servicii cu acces public- de proximitate si comert en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, functiuni de invatamant si cercetare si respectiv functiuni de turism.

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 autorizarii 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.

REGLEMENTARILE ACTUALE ALE AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

Terenul identificat cu: numerele cadastrale 60003, 60004, 60006, apartin beneficiarilor, conform CF prezentate fiind reprezentati de catre: **Lencar Horea Cristian.**

Regimul Juridic: Situarea terenurilor:

-terenurile identificate cu C.F. nr. 60003, nr. cad 60003 cu St=1.124 mp, C.F. nr. 60004, nr. Cad. 60004 cu St=11.515 mp, C.F. nr. 60006, nr. Cad. 60006 cu St=3.474 mp sunt situate in intravilan, avand categoria de folosinta arabil;

Terenurile luate in considerare sunt situate in zona de vest a localitatii Santandrei, in intravilanul localitatii Santandrei, conform PUG in vigoare, C.F. nr. 60003, nr. cad. 60003, C.F. nr. 60004, nr. cad. 60004 si C.F. nr. 60006, nr. cad. 60006, jud. Bihor, categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele conditii:

- dreptul de proprietate este privata, persoane juridice/ fizice, conform extrasului CF prezentat astfel:

C.F. nr. 60003, nr. Cad. 60003:

**Horea-Cristian Lencar si sotia
Sergiu-Ciprian Lipovan si sotia**

C.F. nr. 60004, nr. cad. 60004:

**Horea-Cristian Lencar si sotia
Sergiu-Ciprian Lipovan si sotia
Judea Ioan-Dumitru si sotia
Lencar Dan-Sorin
Tribulic Alin-Andrei
Tribulic Alina-Mariana
Junc Simona Florina si sotul
Lazar Kristian Florin
Stanciu Silviu-Petru si sotia
Jurjea Roxana-Daniela si sotul
Mathe Norbert
Pacfas Anda Liana si sotul**



C.F. nr. 60006, nr. Cad. 60006:
Comuna Sanmartin

- **P.O.T. existent = 0,00%**

- **C.U.T. existent = 0.00**

- **terenul studiat este in prezent liber de constructii;**

- accesul la terenurile studiate se realizeaza prin terenurile identificate cu nr. cad. 60006 drum de 9 m, cu acces in partea nordica din drumul existent DJ797, iar in partea sudica prin terenurile identificate cu nr cad. 60005 care impreuna cu cedarile din aceea zona, profilul drumului va fi de 12.00 m (str. Gradinarilor), 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. 60003, 60004 si 60006, teren in suprafata totala de 16113 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. 204 din 10.03.2022, emis de Primaria Comunei Sintandrei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Comuna Sintandrei este compusa din doua localitati, Sintandrei 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 situata zona de vest a localitatii, in intravilan, conform PUG in vigoare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul luat in studiu se afla in partea de Vest a localitatii Sintandrei. Terenul face parte dintr-o zona cu proprietati private ce au fost introduse in intravilan odata cu avizarea P.U.G-ului intocmit in anul 2006.

Delimitarea este facuta astfel :

**NR. CAD. 60003:**

- la nord: - drum public, nr. Cad. 10195 - DJ797
- la sud - proprietatea beneficiarilor – cad. 60003
- la est - teren proprietate privata - cad. 59992
- la vest - drum public, nr. Cad. 60006 – teren ce urmeaza sa intre in posesia primariei comunei Santandrei.

NR. CAD. 60004:

- la nord: - proprietatea beneficiarilor – cad. 60003 – se va ceda pentru obiective de utilitate publica (obiective sociale, spatii verzi, locuri de joaca, etc) cu suprafata de minim 5 % din suprafata totala a terenului studiat
- la sud - drum public, nr. Cad. 60005 – teren ce urmeaza sa intre in posesia primariei comunei Santandrei.
- la est - teren proprietate privata - cad. 59994
- la vest - drum public, nr. cad. 60006– teren ce urmeaza sa intre in posesia primariei comunei Santandrei.

NR. CAD. 60006:

- la nord: - drum public, nr. Cad. 10195 - DJ797
- la sud - drum public, nr. Cad. 60005 – teren ce urmeaza sa intre in posesia primariei comunei Santandrei.
- la est – teren proprietatea beneficiarilor nr. Cad 60003 si nr. Cad 60004
- la vest - teren proprietate privata nr. Cad 59896

Zona luata in studiu este zona cu teren arabil, iar in prezent zona cunoaste o dezvoltare accentuata in domeniul imobiliar, cu precadere rezidential, data fiind si multitudinea de solicitari de lotizare din aceasta zona, in paralel cu creerea si extinderea retelelor de infrastructura si a cailor de circulatie.

Situarea amplasamentului si a incadrarii in localitate este prezentata in plansa 1/U Plan de incadrare in zona.

Accesul - se realizeaza in partea nordica din drumul Judetean DJ797, drum modernizat, iar in sud din str. Gradinarilor, conform situatiei existente prezentate in plansa 2/U, fiind in prezent drum nemodernizat.

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 regională. Apele au nivel liber și influențat de regimul precipitațiilor. Nivelul freatic este cunoscut în zona sub 7,50 m.

Conform normativ P100/92, normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor sunt:

- valoarea de varf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,15g$ cu interval mediu de recurență a cutremurului $IMR = 100$ ani
- perioada de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c=0,7s$ pentru componentele orizontale ale mișcării seismice corespunzând conform echivalenței după coeficientul seismic cu gradul VII al intensității cutremurelor, scara MSK (SR-11100-93)

Adâncimea de îngheț se apreciază conform STAS-6054/77 la -0,80 m față de cota terenului.

2.4.CIRCULATIA

Amplasamentul propus pentru lotizare (nr. Cad. 60004) are front la drum public pe latura estică, prin terenul identificat cu nr. Cad. 60006 având profil de 9.00 m și latura sudică având profil de 12.00 m (str. Grădinarilor), drumuri pietruite existente. Drumul longitudinal cu profil de 9.00 m care face legătura nord – sud este racordat pe latura nordică la drumul județean public DJ797 iar în sud la str. Grădinarilor. Profilul transversal al drumului județean DJ797 este variabil, în zona secțiunii transversal – PROFIL A, este de 15.85 m iar profilul transversal al străzii Grădinarilor, în zona secțiunii transversal – PROFIL B, este de 7.85m.

Accesul din drumul județean DJ797 pentru strada existentă (Str. « A ») se va realiza prin racord simplu. Accesul la str. cu profil A este poziționat între KM +5.925 și KM+5.919 Sântandrei. Pe o distanță de 12.00 m din axul drumului județean, este interzisă orice tip de construcție, aceasta fiind zona de siguranță a DJ 797.

Scurgerea apelor pluviale în lungul drumului județean DJ797 este colectată în santurile adiacente drumului de o parte și de alta a acestuia.

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 funcțiuni complementare, conform planșei 1/U, plan de încadrare în zonă.



BILANT TERITORIAL EXISTENT

Destinație	ZONĂ STUDIATĂ							
Teren studiat din care: ≈	EXISTENT		Nr. cad. 60003		Nr. cad. 60004		Nr. cad. 60006	
	121550	100%	1124	100%	11515	100%	3474	100%
Construcții	1115	0.91%	0	0%	0	0%	0	0%
alei/accese/platforme circulații(drumuri de incintă) din care: drum public	7778	6.40%	0	0%	0	0%	3474	100%
	7778	6.40%	0	0%	0	0%	3474	100%
Curți construcții/altele	112657	92.69%	0	0%	0	0%	0	0%
P.O.T. max	35%		0%		0%		0%	
C.U.T. max.	0.9		0		0		0	

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Drumul județean DJ797 identificat cu Nr. Cad 10195 care deservește accesul în partea de nord al terenului, deține rețele de apă, curent, gaz și canalizare. La sud de terenul studiat la o distanță de cca. 80 m există rețea de apă, curent și gaz pe strada Grădinarilor, iar rețeaua de canalizare este în stadiu de recepționare pe strada Trandafirilor.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere al poluării, lotul studiat nu constituie sursa de poluare de nici un fel.

Zona nu prezintă riscuri cu privire la cutremure de pământ fiind considerată din punct de vedere geomorfic cu mare stabilitate. Zona seismică, coeficientul de calcul seismic și perioada de colt au fost menționate la capitolul 2.3.

Nu prezintă riscuri de inundabilitate.

Amplasamentul studiat este o zonă neînscrisă pe lista monumentelor istorice sau a ariilor sau siturilor protejate arheologice.

2.8. OPTIUNI – PUNCTE DE VEDERE ALE POPULAȚIEI, ADMINISTRATIEI LOCALE – PROIECTANTULUI

Proiectantul consideră că realizarea intervențiilor urbanistice este realizabilă și oportună în condițiile în care se respectă funcțiunea de bază – zona rezidențială, se asanază zona din punct de vedere a imaginii, a confortului urban și a cadrului natural.

Orice sugestie sau mențiune venită în urma consultării populației va fi analizată și introdusă în documentație în măsura în care ea se înscrie în parametrii legali de intervenție.

Prin propunerea de urbanism, nu se afectează proprietățile învecinate, păstrându-se funcțiunea prevăzută în P.U.G., respectiv zona de locuințe cu funcțiuni complementare.

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



precadere, 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.

Măsurătorile topografice pun în evidență 3 terenuri nr. cad 60003 cu $St=1.124 \text{ m}^2$, nr. Cad. 60004 cu $St=11.515 \text{ m}^2$ și nr. Cad. 60006 cu $St=3.474 \text{ m}^2$ sunt situate în intravilan, având categoria de folosință arabil. Terenul identificat cu nr. Cad 60004 se propune a se parcela în 23 de loturi pentru locuințe cu funcțiuni complementare. În partea de nord este identificat terenul cu nr. Cad 60003 aflat în proprietatea beneficiarilor, care vor face un angajament notarial pentru a se ceda în favoarea Comunei Sântandrei, pentru obiective de utilitate publică (obiective sociale, spații verzi, locuri de joacă, etc) cu suprafața de minim 5 % (min. 806 m^2) din suprafața totală a terenurilor studiate (suprafața totală terenuri studiate $16.133,00 \text{ m}^2$).

Pentru o amenajare coerentă este strict necesar amenajarea acceselor și racordurilor la rețeaua de străzi existente.

Pentru stabilirea apelor subterane și a naturii terenurilor, se vor întocmi studii geotehnice ce vor determina cota de fundare, înainte de elaborarea proiectului tehnic de execuție.

Din punct de vedere P.U.G. zona este situată în intravilanul localității și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonelor U.T.R.. Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile luate în studiu se află în intravilanul localității conform P.U.G.-ului avizat în 2006 și face parte din subzona UTR5, zona cu funcțiune predominant de locuire cu funcțiuni complementare.

Terenurile luate în considerare sunt situate în zona de vest a localității Sântandrei, la drumul județean DJ797, în intravilan conform PUG, subzone funcțional UTR5, zona cu funcțiune predominantă de locuire cu funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la întocmire de PUZ/PUD.

Regulamentul PUG-ului existent reglementează parcela minimă pentru construirea unei case unifamiliale la 500 mp, frontal la strada între 15 și 25 m.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fără interdicții cu repercursiuni asupra valorificării cadrului natural. Pe teren nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului.

Suprafața totală a terenului este de 16113.00 m^2 fiind orientat Nord - Sud, având accesul prin intermediul drumului existent modernizat, drumul județean DJ797 cât și a drumurilor nemodernizate – pietruite îndetifiicate prin nr. Cad. 60006, 60005, conform planșelor prezentate.

Prin prezentul proiect s-a urmărit realizarea optimă a circulațiilor auto și pietonale în zona și se vor asigura spații plantate în proporție minimă de 20% din suprafața aferentă fiecărei parcele de locuire și/sau cu funcțiuni complementare.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Modernizarea drumurilor în zona studiată urmează a fi efectuată după efectuarea cedărilor de teren din zona în partea sudică – str. Grădinarilor la profil de 12.00 m, în urma constituirii la acest profil pe toată lungimea ei.



Strada principala DJ797 are un profil stradal variabil de min. 12.00 m cu doua benzi de circulație, trotuar pe ambele parti ale carosabilului si spatiu verde/acostament pe ambele parti ale carosabilului.

Strada nou create (profil A) au un profil transversal de 9.00 m cu doua benzi de circulatie si trotuar pe ambele parti ale carosabilului.

Se va asigura minim o parcare/lot și parcare normale în funcție de viitoarea destinație functionala a loturilor identificate.

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

Zona studiata in suprafata de 16113.00 m², iar terenul identificat cu nr. Cad 60004 se propune a se parcela in 23 de loturi pentru locuinte cu functiuni complementare, iar cadastralul 60003 in suprafata de 1124 mp, se va ceda Comunei Santandrei, pentru obiective de utilitate publica (obiective sociale, spatii verzi, locuri de joaca, etc) cu suprafata de minim 5 % din suprafata totala a terenului studiat.

Parcelatele nou propuse vor avea o suprafata minima de 500,00 mp, fiind amplasate pe o parte a drumului (str. A cu profil de 9.00m). Parcelatele de colt, lotul 1, se poate accesa atat din drumul sus mentionat cat si din drumul existent in sud str. Gradinarilor.

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 23 loturi pentru locuite si functiuni complementare nou propuse este simpla, de forma rectangulara, sau trapezoidala avand fiecare acces independent la drum, in regim de drum public.

UTILIZARI ADMISE:

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

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII:

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

CONDITIONARI PENTRU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII:

- sa se adreseze locuitorilor din zona
- activitatea sa se desfasoare doar in interiorul cladirii
- sa nu afecteze linistea si intimitatea celor de pe parcelele vecine
- pentru alt tip de activitate se va obtine acordul vecinilor direct afectati
- pentru activitati de alimentatie publica se va cere acceptul vecinilor direct afectati

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

lot	Supr.	min. Față (VEST)	min.spate (EST)	min. lateral stânga (NORD)	min. lateral dreapta (SUD)
1	500 m ²	4.00 m	6.00 m	Conf. Cod civil	4.00 m
2-22	500 m ²	4.00 m	6.00 m	Conf. Cod civil	3.00 m
23	515 m ²	4.00 m	6.00 m	Conf. Cod civil	3.00 m

**INDICI SI SUPRAFETE:**

-Suprafata Teren propus pentru parcelare = 11.515,00 mp (nr. Cad 60004)

- P.O.T. max. locuinte : 35%

- P.O.T. max. locuinte cu functiuni compl. : 40%

- C.U.T. max. locuinte : 0.90

- C.U.T. max. locuinte cu functiuni compl. : 1.00

-REGIM MAX DE INALTIME PROPU: 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 anexele gospodaresti si a garajelor auto sau platforme acoperite este posibila si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu retragerea Codului Civil, cu conditia sa aibe o inaltime maxima de 3.00 m la streasina si 4.00 m la coama, iar in situatia in care anexele se amplaseaza pe limita de proprietate, calcan spre mejdie va fi hmax calcan = 3.50 m. Garajele se vor amplasa cu retragere de min, 6.00 m de la aliniament.

- retrageri front strdal minim 4.00 m, retragere spate minim 6.00 m, retragere laterala (nord) cu respectarea Cod Civil si retragere laterala (sud) minim 3,00 m.

- Parcările la sol - min. 1 loc de parcare/locuinta cu AC mai mica de 100 mp si respectiv minim doua locuri de parcare pentru AC mai mare de 100 mp, iar daca exista si functiuni complementare se mai adauga min. 1 loc de parcare.

- Se vor respecta accesele pe parcelă prevăzute în planșa U03 – Plan reglementări urbanistice

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 fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

IMPREJMUIRI:

-Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50m si vor fi transparente sau opace.

ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

- lot 1-22 cu suprafața de 500 m², locuințe (si/sau) cu functiuni complementare

- lot 23 cu suprafața de 515 m², locuințe (si/sau) cu functiuni complementare

- P.O.T. max. locuinte : 35%

- P.O.T. max. locuinte cu functiuni compl. : 40%

- C.U.T. max. locuinte : 0.90

- C.U.T. max. locuinte cu functiuni compl. : 1.00

**BILANT TERITORIAL PROPUȘ:****BILANT TERITORIAL PROPUȘ:**

Destinație Teren studiat	cad. 60004				cad. 60004				cad. 60003		cad. 60006	
	LOT 1-22 (locuințe)		LOT 23 (locuințe)		LOT 1-22 (locuințe cu funct. compl.)		LOT 23 (locuințe cu funct. compl.)					
din care:	500 mp:	100 %	515 mp:	100 %	500 mp:	100 %	515 mp:	100 %	1124 mp:	100 %	3474 mp:	100 %
Construcții - max	175	35	180	35	200	40	206	40	0	0	0	0
alei/accese/platf. circulații-max	225	45	232	45	200	40	206	40	0	0	0	0
Spatiu verde	100	20	103	20	100	20	103	20	1124	100	0	0
Drum public	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3474	100
P.O.T. max	35%		35%		40%		40%		0%		0%	
C.U.T. max	0.9		0.9		1.00		1.00		0		0	

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apa:

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

Canalizarea:

Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare menajera care se va executa prin extinderea rețelilor existente din strada principal DJ797.

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 rețelele electrice existente in zona din strada Gradinarilor sau din strada principal DJ797, solutia fiind stabilita de catre S.C. Electrica S.A.

Telecomunicatii:

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

Alimentare cu gaze naturale:

Racordul la rețeaua de canalizare menajera care se va executa prin extinderea rețelilor existente din strada Gradinarilor.

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 locuințe cu funcțiuni complementare, nu sunt funcțiuni 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.

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 reseaua de distributie a apei potabile, canalizare, transport gaze, retele 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;

4. CONCLUZII:

Prezenta documentatie de urbanism propune spre aprobare lotizarea pentru un numar de 23 loturi de teren cu destinatia pentru locuinte cu functiuni complementare. Accesul la parcelele propuse se va realiza prin drumul cu latime de min. 12.00 m (str. Gradinarilor) cu locuinte pe ambele parti si respective latime de 9.00m pentru parcele dispuse pe o singura parte.

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.

Iulie 2022

INTOCMIT

ARH. USTAG. CIPRIAN LIPOVAN

VERIFICAT:

ARH. URB. DOLOG VALENTIN

