

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

A. INTRODUCERE

- Date de recunoastere a documentatiei
- Obiectul P.U.Z.
- Surse documentare

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei
2. Incadrarea in localitate
3. Elementele cadrului natural
4. Circulatia
5. Ocuparea terenurilor
6. Echipare edilitara
7. Probleme de mediu
8. Optiuni ale populatiei

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 1.Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 2.Prevederi ale P.U.G.
- 3.Valorificarea cadrului natural
- 4.Modernizarea circulatiei
- 5.Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici Urbanistici
- 6.Dezvoltarea echiparii edilitare
- 7.Protectia mediului
- 8.Obiective de utilitate publica

D. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

E. ANEXE

A. INTRODUCERE

1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1.Denumirea obiectivului de investitie :

PLAN LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SAT SINTANDREI,
COMUNA SINTANDREI, JUD. BIHOR.

1.2.Amplasamentul obiectivului si adresa ;

SAT SINTANDREI, COMUNA SINTANDREI , JUD.BIHOR

1.3.Proiectant general :

S.C. PROIECTARE EXPRESIV S.R.L.
STR. IULIU MANIU NR.38, AP7, ORADEA

1.4 Beneficiarul lucrarilor:

OPRE GABRIEL -SANDU

2. OBIECTUL PUZ

2.1. 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 si functiuni complementare in corelatie cu zonele limitrofe existente.

2.2. Solicitari ale temei program

La solicitarea beneficiarului in calitate de investitor, a terenului aflat in intravilanul satului Sintandrei, comuna Sintandrei , s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.Z., prin care se solicita studierea din punct de vedere urbanistic a terenului mentionat anterior, in scopul parcelarii. In acest scop a fost obtinut un Certificat de urbanism nr.174 din 14.04.2017 .

Lucrarea stabileste obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- imaginea spațială – configurativa a zonei în interiorul ei și în relație cu zonele adiacente;
- condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului - POT, CUT, Regimul maxim de inaltime;
- integrarea in sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei, accesibilitatea si asigurarea locurilor de parcare;
- evaluarea necesarului de utilități, capacități și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servituțile impuse de aceste trasee.

P.U.Z.-ul are în vedere corelarea și integrarea în strategia de dezvoltare urbană și reglementările prevăzute prin Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale Comunei Sintandrei. Zona abordată în studiul de față, face parte din unitatea teritorială de referință UTR 4 iar conform zonificarii, din L2 zona cu locuinte propuse cu regim mic de inaltime pe parcele existente.

3. SURSE DOCUMENTARE

3.1.Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Planul Urbanistic General si R.L.U al comunei Sintandrei, pentru UTR 4 referitoare la modul concret, de utilizare al terenurilor, precum și amplasarea, dimensionarea și realizarea volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor. P.U.G.ul Comunei Sintandrei a fost elaborat si avizat de Consiliul Local in 2006.

3.2.Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Documentatia cadastrala
- Avize si acorduri

3.3.Alte surse de informatii utilizate

- Date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale comunei Sintandrei cu privire la elementele din tema .
- Date cu privire la modul de folosinta a terenurilor , proprietatea acestora ,regim de inaltime, etc.
- Date statistice.

3.4.Baza topografica

Suportul topografic este conform masuratorilor efectuate de Giacovocichi Traian si Szakacs Tamas (persoane fizice autorizate) si avizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Bihor.

3.5.Metodologia utilizata

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 zonal-indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr.176/N/16august2000.

3.6.Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z.se bazeaza pe solicitarile investitorului , respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism nr.174 din 14.04.2017, emis de Primaria Comunei Sintandrei.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. EVOLUTIA ZONEI

1.1.Date privind evolutia zonei

Comuna Sîntandrei este compusa din doua localitati, Sîntandrei si Palota si este asezata pe malul stang al Crisului Repede, vecina cu municipiul Oradea pe drumul judetean D.J.797.Se invecineaza la est cu municipiul Oradea la nord cu comuna Bors, la vest cu comuna Girisu de Cris, la sud cu comuna Nojorid.

Satul Sîntandrei este strabatut de paraul Peta ,iar la nord curge Crisul Repede. Localitatea este traversata de calea ferata Oradea -Cheresig care actualmente este nefolosita.

Din punct de vedere demografic, satul Sintandrei – reședința comunei deține ponderea cea mai ridicată de la nivel local. Fiind vecina cu Oradea, comuna Sintandrei beneficiază de multiple avantaje pe care le oferă apropierea de marile centre urbane, cum ar fi locuri de muncă pentru săteni, transport în comun, aprovizionare de la oraș, modernizarea străzilor și multe altele.

Avand in vedere directiile principale enuntate in P.U.G. privind reabilitarea urbana si imbunatatirea plasticeii arhitecturale si ridicarea calitatii serviciilor, principalele directii ale evolutiei zonei sunt : -asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;

- dezvoltarea conform noilor cerinte in ceea ce priveste spatiul verde si numarul de locuri de parcare;
- asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatea;
- asigurarea compatibilitatii intre functiuni si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor in indici urbanistici aprobati prin P.U.G.

1.2.Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Terenul studiat face parte dintr-o zona in formare, care din aproape in aproape , pe masura ce se fac lucrari de urbanism , se materializeaza retea stradală cu retele edilitare si cu realizarea de constructii ce vor sublinia functiunea ceruta. Functiunea propusa prin P.U.G este de locuire alaturata zonei cu functiune de comert, servicii, depozite .

1.3.Potential de dezvoltare

Din punct de vedere functional zona studiata face parte din zona de locuire a vetrei satului, cu acces la strada Râturi, acces facil spre drumul judetean DJ797. Astfel ca zona are factorii necesari dezvoltarii.

2.INCADRARE IN LOCALITATE

2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este in zona nordica a localitatii, in intravilanul localitatii Sintandrei in U.T.R.4. Delimitarea este facuta :

- la nord de un teren arabil cu numarul cadastral 50894
- la est cu drumul cu numar cadastral 57722
- la vest de un teren arabil si numarul cadastral 3136
- la sud de strada Râturi cu numarul cadastral 10248

In conformitate cu Extrasul de Carte Funciara 3132 terenul are o suprafata de 5800,00mp si este in proprietatea beneficiarului Opre Gabriel –Sandu.

2.2.Relationarea zonei cu localitatea , sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Densitatea locuintelor din zona este foarte redusa avand in vedere ca zona este in formare din punct de vedere urbanistic. Zona este prevazuta in strategia de dezvoltare a localitatii, justificata de necesitati reale , pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare.

3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

3.1.Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri natural.

Relief : Comuna Sîntandrei este situata in zona de vest a crisurilor. Localitatile comunei sunt situate pe terasa de lunca de pe malul stang al Crisului Repede.

Clima comunei Sîntandrei 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 600mm/mp.Vanturile dominante sunt cu directia nord-vest.

Din punct de vedere **geologic** teritoriul administrativ al comunei Sîntandrei se gaseste in zona de campie din partea de vest a tarii.

Geomorfologic terenul comunei Sîntandrei 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 sub 100m, pe partea stanga a paraului Peta afluent de stanga al raului Crisul Repede.

Hidrogeologic apele subterane sunt cantonate în stratul de pietris cu nisip, cu grosime de peste 10m, cu dezvoltare regionala. Apele au nivel liber si influentat de regimul precipitatiilor.

Nivelul freatic este cunoscut în zona sub 7,50m.

Parametrii geo-seismici, conform normativ P100/92 , normativ pentru proiectarea antiseismica a constructiilor sunt: - valoarea de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,12g$, cu interval mediu de recurență a cutremurului $IMR=100$ ani

- perioada de control (colț) 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 -0,80m față de cota terenului.

4.CIRCULATIA

4.1.Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene

Reteaua stradala nu este formata, avand in vedere ca zona nu este complet rezolvata urbanistic deci drumurile sunt de pamant (eventual pietruite) actualmente. Reteaua stradala se va forma in timp, pe masura ce se vor face mai multe lucrari urbanistice de parcelare prin care se vor ceda terenuri pentru domeniu public. Accesul la terenul studiat se poate face din doua strazi , strada Râturi si strada fara nume cu numarul cadastral 5722.

4.2. Capacitati de transport,greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei,necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Actualmente accesul la teren se face din strada Râturi , strada pietruita cu prospect stradal proiectat la 14,00m , din care apoi se intra pe o strada de pamant in formare cu profil ce se doreste a fi de 13,51m, cu numar cadastral 57722 .

5. OCUPAREA TERENURILOR

5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezent in zona studiata prin prezentul PUZ, in suprafata de 5800,00mp se disting subzonele;

- L - subzona de locuire
- ISco+Ps+D – subzona de servicii, depozite, comert
- Ccr – subzona cai de comunicatie rutiera

5.2. Relationari intre functiuni

Funcțiunea dominanta a zonei este cea de locuire. Funcțiunea complementara prevazuta prin P.U.G. si alaturata celei de locuire este cea de servicii, depozite si spatii comerciale.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent zona studiata este constituita din:

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| - constructii | - 2525,68mp |
| - terenuri , curti | - 37032,67mp |
| - drumuri , trotuare si spatii verzi | - 36038,60mp |
| - terenuri arabile | - 385457,05mp |

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiata , fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata, constructiile existente sunt putine .

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Fiind o zona in formare, care are foarte putine constructii si asigurarea cu servicii este in formare.

5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi existente sunt constituite din, putinele curti amenajate care exista iar spatiile verzi de aliniament ale strazilor lipsesc avand in vedere ca strazile nu sunt amenajate.

5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

5.8.Principalele disfunctionalitati

La momentul intocmirii prezentei documentatii, categoria de folosinta a terenului studiat este teren arabil. Prin obtinerea Autorizatiei de Construire terenul va trece automat in teren pentru constructii.

- Zona este in procent foarte mic construita.
- Zona are nevoie de modernizarea drumurilor
- Zona are nevoie de terenuri rezervate pentru parcuri si spatii verzi

6. ECHIPAREA EDILITARA

6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila , retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatii, surse si retele cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale

Zona este bine echipata din punct de vedere edilitar. Pe strada Râturi se gasesc toate retele necesare, apa, canalizare, curent si gaz , care prin extindere , pot asigura cu utilitati noul ansamblu propus.

7. PROBLEME DE MEDIU

7.1.Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin PUG. Sintandrei , zona studiata face parte din zona de locuinte cu regim mic de inaltime, cu propunerea și de functiuni complementare, stabilind o relatie optima între cadrul natural existent si cadrul construit existent. Avand in vedere P.O.T.-ul propus de 35% ce ramane de la gradul de ocupare al terenului va fi ocupat de carosabil , parcuri si spatii verzi.

7.2. Evidentierea riscurilor natural antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri natural antropice.

7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Accesul la terenuri se va face din strada cu numarul cadastral 57722. Zona studiata va beneficia de echipare edilitara completa.

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona studiata nu sunt semnalate bogatii care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Dezvoltarea zonei e dorita atat de locuitorii comunei cat mai ales de proprietarii terenurilor din zona. Proiectantul a incercat sa tina cont atat de solicitarile beneficiarului cat si cu precadere , de aplicarea legislatiei in vigoare. Pentru aceasta s-au marcat pe planse , zonele de locuit, zonele aferente circulatiilor si zonele de protectie precum si retelele existente si propuse in zona.

Primaria Comunei Sintandrei, ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari, controlate in teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor in administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferite faze de elaborare si dezbatare publica.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform prevederilor pentru această zonă sunt propuse locuinte si funcțiuni complementare acestora. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au impus restricții precum și culoarele de protecție.

2. Prevederi ale P.U.G.

Documnetatiile P.U.Z. anterioare care se afla in arealul studiat aprobate prin H.C.L. uri, demonstreaza faptul ca foste terenuri din aceeasi zona functionala au fost reconvertite functional in locuire, rezultand astfel o urbanizare a zonei cu locuinte si functiuni complementare. In prezent, situl studiat face parte dintre terenurile din zona care nu au fost reglementate recent din punct de vedere urbanistic. Amplasamentul este incadrat in UTR 4, subzone L2 zona locuinte cu regim mic de inaltime. Prezenta documentatie urbanistica stabileste noile reglementari urbanistice, utilizari functionale si traseele de asigurare a utilitatilor. Zona studiata este incadrata in limita propusa, destinatia terenurilor intravilane fiind de terenuri arabile in zona de locuinte, se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenului, in curti constructii astfel incat construibilitatea terenului sa aiba potential urban. Aceasta tendinta de reconversie este confirmata si prin P.U.Z.urile aprobate in proximitate.

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, fara interdictii majore.

In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-au tinut cont de urmatoarele:

- existenta tesutului urban a terenului, cu particularitatile sale;
- existenta strazilor ce delimiteaza terenul

-existenta documentatiilor P.U.Z aprobate , unele executate, altele in curs de executie , adiacente parcelei care face obiectul prezentei documentatii.

Din punct de vedere functional, zona va avea un caracter predominant rezidential, locuire cu functiuni complementare.

3. Valorificari ale 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.

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.

4.Modernizarea circulatiei

Se propune amenajarea drumurilor existente pentru realizarea unei circulatii fluente in zona , precum si configurarea acceselor auto si pietonale de-a lungul strazilor, realizarea trecherilor de pietoni si semnalizarea acestora.

In consecinta studiul aprofundat al retelei stradale existente in PUZ , va face obiectul unei documentatii specializate ulterioare, prin care se vor stabili urmatoarele :

- elemente functionale- urbanistice
- elemente geometrice ale drumului, (intersectii cu drumuri existente, profile transversal, zona de protectie si zona de siguranta, etc) in baza normativelor si reglementarilor in vigoare (OG 43/1997 privind regimul drumurilor; STAS 10144/1-90
- situatia juridica a terenurilor pe care se propune reabilitarea drumului

Accesul in zona se poate face doar din strada Rături cu nr. cadastral 10248 ,(cu profil de 14,00m), de pe latura de sud a terenului, iar accesul la pacelele propuse se va face din drumul cu numarul cadastral 57722 cu profilul transversal cel din plansa 3/U, conforma cu STAS 10144/1-90. Se propune un carosabil de 7,00m cu trotuar pe o parte de 2,0m si rigole de colectare a apelor pluviale completate de spatii verzi de 1,25m pe ambele parti .

5.Zonificare functionala , relementari , bilant teritorial , indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

-generarea (din punct de vedere functional) a unei zone de locuinte cu functiuni complementare .

- asigurarea accesului la caile de circulatie auto si pietonale în zona studiata
- asigurarea unei amplasari judicioase a constructiilor
- amenajarea spatiilor de deservire si a spatiilor verzi
- asigurarea echiparii cu utilitati pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut în concordanta si corelat cu prevederile celorlalte interventii efectuate anterior in zona si cu potentialul de dezvoltare.

5.1. Utilizari functionale

a) Utilizari permise:

Este permisa constructia de locuinte individuale (unifamiliale)/cuplate si anexele acestora : garaje , filigorii, imprejmuiiri, parcare masini, minim 1 loc de parcare ,platforme carosabile si pietonale

b) Utilizari permise cu conditii :

-locuinte semicolective cu maximum doua unitati locative (apartamente suprapuse sau locuinte cuplate) pentru terenuri mai mari de 600,00mp

-Servicii cu acces public (servicii de proximitate) prestate in special de proprietar cu conditiile:

-sa se adreseze preponderant locuitorilor zonei

-suprafata utila sa nu depaseasca 80,00mp

-sa implice maxim 5 persoane

-activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

-sa nu produca poluare fonica , vizuala si sa nu afecteze intimitatea locuirii invecinate

-pentru alte functiuni altele decat cele de locuire sa se ceara acceptul vecinilor

-in cazul functiunii de alimentatie publica se va obtine acceptul vecinilor pe o raza de 50m si sa asigure locurile de parcare in interiorul parcelei

-Servicii profesionale sau manufacturiere cu conditii ;

- sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire

- suprafata utila a acestora sa nu fie mai mare de 80 mp

- sa implice maxim 5 persoane

- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

- sa nu produca poluare fonica , vizuala si sa nu afecteze intimitatea locuirii invecinate

-pentru alte functiuni altele decat cele de locuire sa se ceara acceptul vecinilor

-sa fie asigurate locurile de parcare aferente functiunii , in interiorul parcelei

-Funcțiuni de invatamant si cercetare si functiuni de turism fara alte functiuni

- la functiunea de turism intra urmatoarele tipuri : vila turistica, pensiune, de maxim 9 camere , hostel

Modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect Urbanistic de Detaliu (doar modificari de amplasament) sau Proiect Urbanistic Zonal pentru modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel initial)

c) Interdictii temporare

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de ap, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul se urmeaza a trece in domeniu public.

d) Utilizari interzise

Este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros ,anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.

e) Servituti

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri. Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit

BILANT TERITORIAL PROPOS

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI	5800,00	0,580
	Din care : - teren ocupat de drum	88,27	0,009
	- teren rezervat pt. constructii	1974,00	0,197
	- amenajari curti,spatii verzi,gradina	3737,73	0,374
2	TEREN OCUPAT DE DRUM EXISTENT	4868,00	0,487
3	TEREN PRIVAT IN AFARA BENEFICIARULUI	419215,40	41,921
	TOTAL TEREN CONSIDERAT	461054,00	46,105

Studiul a fost rezolvat într-o singură variantă, la drum de 13,51m ce deservește 12 parcele pe o singură parte.

Marimea minimă a lotului	: 470,73mp
Front la strada variabil	: 18,67m și 25,22m(pt. parcelele de colț)
Retragere stradă	: 4,00 m.
Retrageri laterale	: pe o latură min.2,00m
Retragere spate	: 6,00 m. minim
Parcaj obligatoriu pe lot	: minimum un loc/ locuință
Înălțime gard perimetral	: 2,50 m. maxim(conform cod civil)
	: 2,00m maxim la stradă (transparent)

Condiții specifice impuse- plantări arbori- 20% din suprafața lotului

Regim de construire

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 considerat.

P.O.T. Maxim pentru locuințe : 35%

C.U.T. Maxim pentru locuințe : 0,80

Construcțiile vor fi echipate cu rețele de apă ,canalizare și rețele electrice, obligatoriu.

Se impune realizarea de studii geotehnice în zonă. Cu această ocazie se vor determina caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare ,nivelul și agresivitatea apelor freatice putându-se stabili cele mai optime soluții de fundare.

Materialele de construcții și echiparea cu utilități a clădirilor anexe vor fi conform normelor de rezistență de protecție contra incendiilor.

Calitatea și simplitatea construcțiilor, originalitatea spațiilor plantate, grija pentru coerență și integritatea armonioasă în mediul înconjurător, respectul vecinătăților vor fi reguli pe care fiecare va trebui să le respecte. Pentru realizarea unei zone cu calități peisagistice, se vor planta arbori și arbuști în fiecare parcelă.

6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de distribuție , existența la capatul străzii Sudului.

6.2. Canalizare

Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare menajeră existentă pe strada Râțuri.

Colectarea apelor pluviale de pe acoperiș se va face prin jgheaburi și burlane , și vor fi direcționate spre rigole deschise , ce vor deversa în rigolele stradale.Panta necesară scurgerii apelor va fi de 0,5%.

6.3. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețelele electrice existente în zonă, prin mărirea capacității postului de transformare existent în zonă sau prin amplasarea unui post de transformare propriu, soluția fiind stabilită de Electrica SA.

6.4. Alimentare cu gaze naturale

Localitatea având rețele de gaz , se propune racordarea prin extinderea rețelei la rețeaua de gaz existentă în zonă construită alăturată.

6.5.Telecomunicatii

Se propune racordarea la retelele de telefonie existente in zona construita alaturata , pe baza comenzii lansate si a proiectului elaborat de firma furnizoare . La proiectare si executie se va respecta toate prevederile normativelor si legislatia în vigoare.

6.6. Gospodarire 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.

7. PROTECTIA MEDIULUI

7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii,deversari, etc.)

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.

7.2.Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiata riscuri naturale.

7.3.Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

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.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale, cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu sunt valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

7.7. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Terenul este liber de orice constructie si a fost folosit pentru agricultura , prin urmare nu sunt necesare refaceri peisagistice si nici reabilitari urbane.

7.8.Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

7.9. Eliminarea disfunctionalitatilor in domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiata disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente deoarece acestea nu exista.

Accesul carosabil se va face din strada Rături și din strada cu numărul cadastral 57722 .

8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenului în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- teren amplasament în proprietatea beneficiarului : Opre Gabriel-Sandu
- adiacent terenuri aparținând domeniului public de interes local.
- terenuri proprietate privată

Se va determina circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse :

- teren ce se intenționează a fi trecut din proprietatea inițiatorului PUZ-lui, în domeniul public al comunei Sintandrei (accese carosabile și pietonale , parcele destinate amplasării construcțiilor edilitare (post trafo , stație de reglare măsurare , rezervoare apă , platforme gospodărești , spații verzi amenajate pentru acces public) .
- teren pe care se execută parcelarea , rămâne în domeniul privat al proprietarilor ;

D. CONCLUZII

Ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută. Necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial peisager cu zone plantate abundent și construcții puține. În zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de locuințe. Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic că și dezvoltarea unor construcții rezidențiale de locuințe în zona este oportună. Pe terenul luat în studiu, proprietarul dorește să realizeze o parcelare destinată construcției de locuințe individuale și funcțiuni complementare. Terenul se va dezmembra cu părți aferente fiecărei locuințe . Casele vor cuprinde funcțiunile specifice locuințelor, garaje și spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate , centrale termice proprii, racorduri la apă și canal, spații de depozitare a pubelelor de gunoi.

În zonă va apărea nevoia de spații comerciale. În acest caz acestea se vor putea realiza pe loturile proprietate, cu respectarea aceluiași condiții de ocupare a terenului și regim de înălțime ca și la locuințe, cu aceleași condiții de amenajări peisagere și racord la utilități. Aceste spații comerciale vor putea realiza doar un comerț de mică amploare vânzare cu amănuntul de produse alimentare sau cu caracter de mic restaurant sau pensiune, sau servicii ca : mici cabinete medicale, birouri individuale de avocatură, etc. Se vor respecta normele de liniște specifice zonelor de locuințe și se va solicita acordul vecinilor. Pentru alte funcțiuni decât cele de locuit se vor respecta și realiza parcuri în concordanță cu R.G.U. De asemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor funcțiuni.

Prin lucrarea de față se face parcelarea pentru locuințe cu posibile funcțiuni complementare, cu intenția de a păstra caracteristicile urbanistice propuse prin PUG. Având în vedere alăturarea de alte terenuri care sunt deja parcelate, prezenta propunere nu face decât să contribuie la înțelegerea din punct de vedere funcțional și urbanistic al zonei.

INTOCMIT
ARH. SIM RODICA

