

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 URBANISTIC ZONAL MODIFICATOR ,PENTRU
LOCUINTE SEMICOLECTIVE, STR. AVANTULUI NR.14-16,
NR.CAD.11338, LOC. SINTANDREI, JUDET BIHOR

1.2.Amplasamentul obiectivului si adresa ;

LOCALITATEA SINTANDREI, COMUNA SINTANDREI , JUD.BIHOR

1.3.Proiectant gneral :

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

1.4 Beneficiarul lucrarilor:

S.C.CONSIB MD S.R.L.

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 in corelatie cu zonele limitrofe existente.

2.2. Solicitari ale temei program

La solicitarea beneficiarului in calitate de investitor, a terenului aflat in intravilanul localitatii Sintandrei, comuna Sintandrei , s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.Z., prin care se solicita modificarea documentatiei elaborate in 2016, prin renuntarea la parcelarea terenului si amplasarea de constructii insiruite si realizarea unei constructii semicolectiva. In acest scop a fost obtinut un Certificat de urbanism nr.344 din 15.10.2018 .

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 3 iar conform zonificării, din L3 zona pentru locuințe cu funcțiuni complementare .

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 3 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 prin programul CESAR 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.344 din 15.10.2018, 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.

Având în vedere direcțiile principale enunțate în P.U.G. privind reabilitarea urbană și îmbunătățirea plasticității arhitecturale și ridicarea calității serviciilor, principalele direcții ale evoluției zonei sunt : -asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;

- dezvoltarea conform noilor cerințe în ceea ce privește spațiul verde și numărul de locuri de parcare;

-asigurarea relațiilor funcționale și estetice cu vecinătatea;

-asigurarea compatibilității între funcțiuni și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor în indici urbanistici aprobați prin P.U.G.

1.2.Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Terenul studiat face parte dintr-o zonă în formare, care din aproape în aproape , pe măsura ce se fac lucrări de urbanism , se materializează rețeaua strădală cu rețele edilitare și cu realizarea de construcții ce vor sublinia funcțiunea cerută. Funcțiunea propusă prin P.U.G este de locuințe cu funcțiuni complementare.

1.3.Potential de dezvoltare

Din punct de vedere funcțional zona studiată este în dezvoltare, face parte din zona de locuințe propusă prin P.U.G. , cu acces la drumurile comunale și în viitor cu acces facil la drumul de centură a municipiului Oradea ce este în pregătire. Astfel ca zona are factorii necesari dezvoltării.

2.INCADRARE ÎN LOCALITATE

2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în partea de sud-est a localității, este în intravilan ,un cartier de locuințe cu regim mic de înălțime . Rețelele stradale noi propuse ce se ramifică din drumul județean D.J.797 ,vin și completează spre sud zona de intravilan.

Delimitarea este făcută :

-la nord-vest de strada Avantului cu nr. cadastral 2273

-la nord-est se învecinează cu un teren cu construcție de locuință cu nr. cadastral 7902

-la sud-est se învecinează cu un teren arabil cu numărul cadastral 1503

-la sud-vest se învecinează cu un teren cu construcție de locuință cu numărul cadastral 272

În conformitate cu Extrasul de Carte Funciara 11338 terenul are o suprafață de 1669,00mp și este în proprietatea societății SC CONSIB MD SRL.

2.2.Relationarea zonei cu localitatea , sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona studiată este situată în partea de sud-est a localității, este în intravilan ,un cartier de locuințe cu regim mic de înălțime . Rețelele stradale noi propuse ce se ramifică din drumul județean D.J.797 ,vin și completează spre sud zona de intravilan.

3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

3.1.Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Relief : Comuna Sîntandrei este situată în zona de vest a crisurilor. Localitățile comunei sunt situate pe terasa de lunca de pe malul stâng al Crisului Repede.

Clima comunei Sîntandrei se inscrie în clima zonei de vest a județului Bihor și anume, continentală cu influențe mediteraneene. Temperatura medie este de +10 °C, iar precipitațiile se înscriu în jurul cifrei de 600mm/mp. Vânturile dominante sunt cu direcția nord-vest.

Din punct de vedere **geologic** teritoriul administrativ al comunei Sîntandrei se găsește în zona de câmpie din partea de vest a țării.

Geomorfologic terenul comunei Sîntandrei se încadrează în relieful de câmpie din partea de vest a țării și face parte din terasele aluvionare a bazinului hidrografic al râului Crisul Repede, câmpie joasă din punct de vedere structural, cu altitudini sub 100m, pe partea stângă a paraului Peta afluent de stângă al râului Crisul Repede.

Hidrogeologic apele subterane sunt cantonate în stratul de pietriș cu nisip, cu grosime de peste 10m, cu dezvoltare regională. Apele au nivel liber și influențat de regimul precipitațiilor.

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

Parametrii geo-seismici, conform normativ P100/92, normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor 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 , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene

Reteaua stradală este formată, având în vedere că zona este aproape complet rezolvată din punct de vedere urbanistic, drumul județean este asfaltat iar drumurile ce se desprind din DJ 797 sunt pietruite și urmează a fi amenajate cu rigole și trotuare. Accesul la terenul studiat se poate face de pe strada Avantului, strada ce dă în drumul județean.

4.2. Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitate și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Actualmente accesul la teren se face din strada Principală DJ 797 cu un prospect de 18,00m, din care apoi se intră pe strada Avantului cu profil de 11,00m, cu număr cadastral 2273, drum neamenajat.

5. OCUPAREA TERENURILOR

5.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

UTR3 din care face parte prezentul PUZ, în suprafața de 1660,00mp se disting subzonele;

- L1,L2,L3 - subzone de locuințe
- ISco+Ps+D – subzona de servicii, depozite, comerț
- ISco – subzone de comerț
- ISps – subzone prestări servicii
- Ccr – subzona cai de comunicație rutieră

5.2. Relationari între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire. Funcțiunile complementare sunt prevăzute în dezvoltare.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent zona luata in studiu este constituita din:

- constructii
- terenuri , curti
- drumuri

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

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

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

Fiind o zona in formare, asigurarea cu servicii este si ea in formare.

5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi existente sunt constituite din, curtile 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 curti constructii.

-Zona din care face parte terenul este construita in procent mare.

-Zona are nevoie de modernizarea drumurilor si canalizare pluviala.

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 Avantului exista toate retele necesare locuirii. Exista retea de curent, apa, canalizare si gaz.

7. PROBLEME DE MEDIU

7.1.Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin PUG. Sintandrei , zona studiata face parte conform P.U.G. din zona cu functiune dominanta, cea de locuire cu functiuni complementare, stabilind o relatie optima intre cadrul natural existent si cadrul construit existent. Avand in vedere P.O.T.-ul propus de 40% , ce ramane de la gradul de ocupare al terenului va fi ocupat de carosabil , parcare 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

Principalul acces in zona studiata se va face din strada Avantului, apoi pe drumul judetean DJ 797 . Zona studiata beneficiaza 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 proprietarul terenului 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 este propusa funcțiunea de locuire si unde se doreste si functiunea complementara 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.

Documentatiile 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 3, subzona L3 zona de locuinte si functiuni complementare. 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 locuire.

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, cu particularitatile sale;
- existenta unei strazi in partea nord-vestica , si in zona de nord
- existenta documentatiilor P.U.Z aprobate , unele executate aletele 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 trecerilor 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 Avantului cu nr. cadastral 2273 ,(cu profil de 11,00m), de pe latura de nord-vest a terenului, cel din plansa 3/U, conforma cu STAS 10144/1-90. Se propune un carosabil de 7,00m cu trotuar pe o parte de 1,50m si rigole de colectare a apelor pluviale de 0,50m 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
- 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, imprejmui, parcare masini, minim 1 loc de parcare ,platforme carosabile si pietonale

b) Utilizari permise cu conditii :

-locuinte semicolective (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
- Functiuni 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

r. crt	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (ha)
1	TEREN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR Din care : - teren rezervat pt. constructii - amenajari curti,spatii verzi,gradina	1663,00 665,20 1000,80	0,166 0,066 0,100
2	TEREN PROPR. PRIVATA IN AFARA BENEF.	8690,80	0,869
3	TEREN OCUPAT DE DRUM EXISTENT	3190,20	0,319
TOTAL TEREN CONSIDERAT		13544,00	1,354

Studiul a fost rezolvat intr-o singura varianta, cu drum existent de 11,00m ce deservește o constructie semicolectiva cu sapte apartamente si sapte accese .

Marimea minima a lotului	: 1663,00 mp
Front la strada variabil	: 38,109 m
Retragere strada	: 6,00 m, minim
Retrageri laterale	: 0,60m conform cod civil
Retragere spate	: 9,00 m. minim
Parcaj obligatoriu pe lot	: minimum un loc/ locuinta
Inaltime gard perimetral	:2,50 m. maxim(conform cod civil)
	: 2,00m maxim la strada (transparent)

Conditii specifice impuse- plantari arbori- 20% din suprafata lotului

Regim de construire

P.O.T.- exprima cat la suta din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

C.U.T.- este rezultatul raportului dintre totalul ariei desfasurate si suprafata terenului considerat.

P.O.T. Maxim pentru locuinte : 40%

C.U.T. Maxim pentru locuinte : 1,00

Constructiile vor fi echipate cu retele de apa ,canalizare si retele electrice, obligatoriu.

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.

6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

6.1. Alimentarea cu apa

Reteaua de alimentare cu apa exist ape strada Avantului, se face doar bransament la retea.

6.2. Canalizare

Imobilul va fi racordat la reseaua de canalizare menajera existenta pe strada Avantului.

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 0,5%.

6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice existente in zona, prin marirea capacitatii postului de transformare existent in zona sau prin amplasarea unui post de transformare propriu, solutia fiind stabilita de Electrica SA.

6.4. Alimentare cu gaze naturale

Strada Avantului avand retea de gaz se poate, daca se doreste, bransarea la reseaua existenta.

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 temporară a deșeurilor menajere va fi în containere pentru dotări de orice natură. Sistemul de colectare per ansamblu și periodicitatea de transport a gunoierului menajer va fi corelat cu programul salubrității localității, dar intervalul între două colectări nu va fi mai mare de 3 – 4 zile.

7. PROTECTIA MEDIULUI

7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Datorită faptului că lucrarea prevede amplasarea de locuințe , nu vor exista funcțiuni productive cu faze tehnologice, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

În zonă nu au fost evidențiate riscuri naturale.

7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Conform contractului de salubritate care va fi încheiat cu o firmă de specialitate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe durata de execuție a imobilului , vor fi transportate la o rampă de gunoi special amenajată.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale, cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

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

În zonă nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

7.7. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Terenul este liber de orice construcție și a fost folosit pentru agricultură , prin urmare nu sunt necesare refaceri peisagistice și nici reabilitări urbane.

7.8. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Zonă nu deține valori cu potențial care să poată fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

7.9. Eliminarea disfuncționalităților în domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu s-au evidențiat disfuncționalități în domeniul rețelelor edilitare existente. Accesul carosabil se va face doar din strada Avantului , singurul posibil la această dată.

8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- teren amplasament in proprietatea beneficiarilor : SC CONSIB MD SRL
- adiacent teren apartinand domeniului public de interes local.
- terenuri proprietate privata

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) .
- terenul studiat , rămâne în domeniul privat al proprietarului ;

D. CONCLUZII

Ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt amenajarea drumului si acceselor la fiecare unitate locativ 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 in zona este oportună. Pe terenul luat în studiu, proprietarul, persoana juridical, doreste să realizeze o constructie semicolectiva cu 7 unitati de locuit. Constructia va 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 acelorași condiții de ocupare a terenului și regim de înălțime ca și la locuințe, cu aceleași condiții de amenajari 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 parări în concordanță cu R.G.U. De asemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor funcțiuni.

Prin lucrarea de fata se pastreaza functiunea zonei prevazuta in P.U.G. Avand in vederea alaturarea de alte terenuri care sunt deja parcelate, presenta propunere nu face decat sa contribuie la inchegarea zonei din punct de vedere functional si urbanistic .

INTOCMIT
ARH. SIM RODICA