

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 :

P.U.Z. LOTIZARE TERENURI PENTRU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE,
SERVICII, COMERT, CAD. 62178, 62179, 62180, LOC. SÂNTANDREI ,
COMUNA SÂNTANDREI, JUDET BIHOR

1.2.Amplasamentul obiectivului si adresa ;

LOCALITATEA SANTANDREI, COMUNA SÂNTANDREI , JUD.BIHOR

1.3.Proiectant general :

S.C. PROIECTARE EXPRESIV S.R.L.
STR. REMENYIK SANDOR NR.15, ORADEA

1.4 Beneficiarul lucrarilor:

S.C.DEMCON DESIGN S.R.L. si S.C. MALINCO PRODEX S.R.L.

2. OBIECTUL PUZ

2.1. Obiectul prezentului P.U.Z. constă in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zonă, vizând propunerea de parcelare a unor terenuri proprietate persoane juridice . Zona studiată propusă a fi reglementată prin prezenta documentație este situata în intravilanul localitatii Sântandrei . Numerele cadastrale 62178, 62179, 62180, fac parte din subzona industrie a localitatii Santandrei si se afla in nord- vestul localitatii. Terenurile sunt intre drumul de exploatare cu nr.cad.10454 , drumul judetean DJ797 si DJ 797C . Terenurile pot beneficia de accese carosabile și pietonale în urma unei sistematizări pe verticala laborioasa. Operațiunea va stabili zonele destinate construirii , si divizarea în loturi care să permită amplasarea de clădiri bine orientate și însorite . Terenurile luate in studiu sunt la drumul judetean DJ797 (kilometrul 6 + 510) si sunt la 6,88-8,49m fata de axul drumului pe partea dreapta.

2.2. Solicitari ale temei program

La solicitarea beneficiarilor in calitate de investitori, a terenurilor aflate in intravilanul localitatii Sântandrei, comuna Sântandrei , s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.Z. in scopul parcelarii. In acest scop a fost obtinut un Certificat de urbanism nr.1167 din 17.09.2024 .

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

- imaginea spațiala - 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 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 Sântandrei. Zona abordată în studiul de față, face parte din unitatea teritorială de referință UTR 6 a localității Sântandrei, subzona ID2 subzona destinată industriei.

3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General și R.L.U al comunei Sântandrei, stabilește modul de utilizare al terenurilor, precum și amplasarea, dimensionarea și realizarea volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor. P.U.G-ul Comunei Sântandrei a fost elaborat și avizat de Consiliul Local în 2006.

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

- Documentația cadastrală
- Avize și acorduri

3.3. Alte surse de informații utilizate

- Date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale Comunei Sântandrei cu privire la elementele din temă.
- Date cu privire la modul de folosință a terenurilor, proprietatea acestora, regim de înălțime, etc.
- Date statistice.

3.4. Baza topografică

Supportul cadastral este conform măsurătorilor efectuate prin proiectul Cesar și avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Bihor.

3.5. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu: Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr.176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorilor respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr.684 din 29.04.2024, emis de Primăria Comunei Sântandrei.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. EVOLUTIA ZONEI

1.1. Date privind evoluția zonei

Comuna Sântandrei este compusă din două localități, Sântandrei și Palota și este așezată pe malul stâng al Crisului Repede, vecină cu municipiul Oradea pe drumul județean

D.J.797.Se învecinează la est cu municipiul Oradea la nord cu comuna Borș, la vest cu comuna Girișu de Criș, la sud cu comuna Nojorid.

Satul Sântandrei este strabatut de pâraul Peta ,iar la nord curge Crișul Repede. Localitatea este traversata de calea ferata Oradea -Cheresig care actualmente este nefolosită.

Din punct de vedere demografic, satul Sântandrei – reședința comunei deține ponderea cea mai ridicată de la nivel local. Fiind vecina cu Oradea, comuna Sântandrei 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 enunțate în P.U.G. privind reabilitarea urbana si imbunătățirea 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, relaționate cu evoluția localității

Zona studiata este situata in zona de vest a satului Sântandrei, in intravilan in zona prevazuta industriei ID2, zona putin dezvoltata, in formare cu servicii industriale si tehnice.

1.3.Potential de dezvoltare

Din punct de vedere functional zona studiata este in dezvoltare, face parte partial din zona de industrie, propusa prin P.U.G. Accesul la terenuri se face de pe drumul judetean DJ797 cu nr. cadastral 10195, drumul judetean DJ 797C cu nr. cadastral 58848 si drumul de exploatare cu nr.cadastral 10454. Avand in vedere drumul de legatura Centura Oradea (giratia Sintandrei)- Autostrada A3 (Biharea) si drumul ocolitor Santandrei ce s-au executat pe latura de nord –est si nord a comunei, aceasta va da posibilitate accesului facil spre zona industrială a comunei si implicit a dezvoltarii atat a zonei rezervata industriei cat si dezvoltarii comunei.

2.INCADRARE IN LOCALITATE

2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenurile sunt in zona de nord-vest a comunei , in intravilanul localitatii Sântandrei in U.T.R.6. Delimitarea este facuta :

- la nord teren cu nr.cad.61350 proprietate privata cu functiune industrie si servicii
- la sud drumul judetean DJ797
- la est drumul judetean DJ797C (centura localitatii Santandrei) si respectiv Statia Electrica 110/33kv CEF Palota
- la vest cu drum cu nr.cad 10454

In conformitate cu extrasele de carte funciara 62178, 62179, 62180, terenurile mentionate au o suprafata totala de 21754,00mp si sunt in proprietatea beneficiarilor S.C.Demcon Design S.R.L., si S.C. Malinco Prodex S.R.L.

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

Zona din care fac parte terenurile, este neconstruita, dar este prevazuta in strategia de dezvoltare a localitatii, justificata de necesitati reale , pentru care autoritatile publice locale se implica in dezvoltarea urbanistica a localitatii.

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.

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative), având stabilitatea generală asigurată.

Date generale

Relief : Comuna Sântandrei 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 Sântandrei se înscrie 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 Sântandrei se găsește în zona de câmpie din partea de vest a țării.

Geomorfologic terenul comunei Sântandrei 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 pietris 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 antisismică 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. CIRCULAȚIA

4.1. Aspecte critice privind desfășurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene

Drumul și accesul la terenuri vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței. Accesul la terenurile studiate se va face din drumurile județene DJ797 , DJ797C și din drumul cu nr. cad. 10454 . Zona se va dezvolta pe măsura ce vor apărea noi investitori.

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 terenuri se face din cele trei drumuri ce se află pe limita terenurilor - drumul județean DJ797 cu lățime variabilă aproximativă de 19,00m

- drumul județean DJ797C cu lățime variabilă aproximativă de 25,00m și

- drumul cu nr. cad. 10454 cu lățime variabilă aproximativă de 14,80m

5. OCUPAREA TERENURILOR

5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezent în zona studiată prin prezentul PUZ, se disting subzonele;

- ID – subzona industrie existenta
- Ccr – subzona cai de comunicatie rutiera
- IDa – statie electrica 110/33kv CEF Palota
- PLEA – linie electrica aeriana si culuar tehnic
- IDb – statie PECO

5.2. Relationari intre functiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este de terenuri arabile libere de construcții, rezervate activității industriale.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent zona luata in studiu este constituita din terenuri arabile fara constructii.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiata , fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata, pentru ca nu sunt constructii in zona studiata.

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

Avand in vedere ca zona nu are constructii, nu sunt nici spatii verzi amenajate iar spatiile verzi de aliniament ale strazilor lipsesc avand in vedere ca strazile existente nu sunt amenajate cu pietonale.

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 terenurilor studiate este arabil partial in intravilan, partial extravilan.

-Zona este in procent foarte mic construita.

-Zona are drumuri asfaltate dar ar trebui modernizate cu alei pietonale si spatii verzi de aliniament

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 luata in studiu are retele edilitare pe drumul judetean DJ 797, adica retele de apa, canalizare, gaz si curent. Aceste retele se vor extinde prin grija beneficiarilor (conform studiului de oportunitate).

7. PROBLEME DE MEDIU

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Zona studiata face parte conform P.U.G, partial din zona cu functiune de industrie a localitatii Santandrei, stabilind o relatie optima intre cadrul natural existent si cadrul construit existent. Avand in vedere functiunea din care face parte de la P.O.T.-ul propus de 60% pentru constructii, 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

Accesul in zona studiata se va face din cele doua drumuri judetene DJ797, DJ797C si drumul cu nr. cad. 10454. Zona studiata va beneficia de echipare edilitara completa in momentul in care se pune in aplicare proiectul de extindere a retelelor.

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care să 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. Proiectantul a incercat sa tina cont atat de solicitarile beneficiarilor cat si cu precadere , de aplicarea legislatiei in vigoare. Pentru aceasta s-au marcat pe planse , zonele aferente constructiilor si zonele de protectie precum si retelele existente si propuse in zona.

Primaria Comunei Sântandrei, 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 industrie. Din studiul de oportunitate reiese că zona poate să se dezvolte in directia functiunii propuse. 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.

Amplasamentul este incadrat in UTR 6 Santandrei , subzona ID zona de industrie. Prezenta documentatie urbanistica stabileste noile reglementari urbanistice, utilizari functionale si traseele de asigurare a utilitatilor. Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, fara interdictii majore.

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

- existenta documentatiei si propunerea functiunii prin PUG-ul avizat
- existenta drumurilor judetene DJ797, DJ797C de pe latura sudica si estica a terenurilor
- existenta drumului de exploatare nr.cad.10454

Din punct de vedere functional, zona va avea un caracter predominant industrial, in completare servicii si comert.

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 terenuri 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 .

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 din drumurile judetene DJ797, DJ797C si drumul cu nr.cad.10454 iar accesul la parcelele propuse se va face atat din drumurile existente cat si din drumul nou creat cu profil de 12,00m, cu carosabil de 7,00m cu trotuare pe ambele parti de 1,50m si rigole de colectare a apelor pluviale de 1,00m . Drumul nou propus se intersecteaza cu drumul judetean cat si cu drumul cu nr.cad. 10454 prin racord simplu. Drumul nou propus se intalneste cu DJ 797C la Km 4 +761. In urma lotizarii doua terenuri au front stradal la drumul judetean de 101,31m si sunt la Km 6+510 .

5.Zonificare functionala , reglementari , 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) zonei rezervata industriei
- 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 făcut în concordanță și corelat cu prevederile celorlalte intervenții efectuate anterior în zona și cu potențialul de dezvoltare.

Studiul a fost rezolvat într-o singură variantă .

5.1. Utilizări funcționale

a) Utilizări permise:

Funcțiuni industriale și de depozitare

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Este permisă alipirea terenurilor alăturate dacă propunerea funcțională o cere.

b) Utilizări permise cu condiții :

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei

- administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, turistice - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces.

-Locuințe de serviciu, sau unități de cazare temporară, în regim hotelier. Suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată suprapraterană totală la nivel de parcelă, sau zona industrială deservită.

-Unități de alimentație publică, ce deservește strict capacitățile industriale și de cazare ale zonei;

-Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

-Garaje publice sau private suprapraterane în clădiri dedicate, condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

d) Utilizări interzise

-Locuire de orice tip, în afara celei permise cu condiționari.

-Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

-Comerț și alimentație publică practicate prin deschideri în vitrine / ferestre.

-Garaje în clădiri provizorii, parazitare.

-Elemente suprapraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

-Construcții provizorii de orice natură.

-Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;

-Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi cu **nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat**;

-Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

e) Servituti

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul popularii zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor de echipare tehnico-edilitară, caracteristice zonei de locuit.

d) Regim de construire

P.O.T. Maxim pentru construcții anexe : 60%

C.U.T. Maxim pentru construcții anexe : 1,50

P.O.T.- exprima 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.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN EXTRAVILAN PALOTA	10236,70	1,023
2	TEREN INTRAVILAN PALOTA	8506,30	0,851
TOTAL TEREN PALOTA LUAT IN STUDIU		18743,00	1,874
3	TEREN INTRAVILAN SANTANDREI IN AFARA BENEF.	67014,00	6,701
6	TEREN BENEFICIARI cu: -teren pentru constructii 60% -teren pentru parcare, spatii verzi -teren pentru drum	21754,00 11822,00 7882,00 2050,00	2,175 1,182 0,788 0,205
TOTAL TEREN SANTANDREI LUAT IN STUDIU		88768,00	8,876
TOTAL TEREN LUAT IN STUDIU PALOTA+SANTANDREI		77805,00	7,781

Studiul a fost rezolvat într-o singură variantă, cu drum cu profil de 12,00m.

Marimea lotului : 1000,00 - 2214,00mp
 Front la strada : 20,41m - 55,59 m
 Retrageră strada : 6,00m
 Retrageri laterale : minim 2,00m, pe o latură 6,00m
 Retrageră spate : 6,00 m minim
 Regim de înălțime : S(D)+P+3E
 Parcaje obligatoriu : în interiorul proprietății
 Înălțime gard perimetral : 2,00 m. maxim (conform cod civil)
 Înălțime gard la strada : 2,00m maxim la strada (transparent)

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 pe drumul județean DJ 797.

6.2. Canalizare

Reteaua de canalizare este pe drumul județean DJ 797 , astfel ca se poate extinde pe strada cu nr.cad. 10454 și apoi pe strada nouă creată . 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

marirea capacitatii postului de transformare existent in zona sau prin amplasarea unui post de transformare propriu, solutia fiind stabilita de Electrica SA. Liniile aeriene de 20Kv ce traverseaza terenurile vor fi introduse in subteran, prin grija beneficiarilor, dand astfel posibilitatea accesului la terenurile parcelate de pe drumul nou creat.

6.4. Alimentare cu gaze naturale

Reteaua de gaze se afla pe drumul judetean DJ 797 , astfel ca se va face extindere de retea.

6.5.Telecomunicati

Se propune racordarea la retelele de telefonie existente in zona, 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. 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.

7. PROTECTIA MEDIULUI

Planul s-a impus ca o necesitate de dezvoltare a zonei, din punct de vedere socio-economic, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, cu un impact cât mai redus asupra factorilor de mediu.

Prin implementarea planului se vor respecta prevederile legale astfel încât impactul asupra factorilor de mediu să fie unul redus .

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

Datorita faptului ca lucrarea prevede parcelare pentru productie, servicii, comert, avizarea lucrarii se face doar cu conditia realizarii retelelor edilitare de catre beneficiari, 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 pratimoniu, 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 evidentiati disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente. Accesul carosabil se va face doar din str. Principala (drum judetean DJ797), singurul posibil la aceasta data.

8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- teren in proprietatea beneficiarilor : S.C.Demcon Design S.R.L.si S.C. MALINCO PRODEX S.R.L.
- adiacent terenuri proprietate privata

Se va determina circulatia terenurilor in vederea realizarii obiectivelor propuse :

- teren ce se intentioneaza a fi trecut din proprietatea initiatorilor PUZ-lui in domeniul public al comunei Sântandrei (accese carosabile si 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

Prin documentatia de față s-a incercat rezolvarea optima a zonei studiate, respectandu-se cerintele temei de proiectare elaborate de beneficiari. Prin propunerea facuta se propune restructurarea zonei prin desfasurare de activitati de productie, servicii industriale si comert.

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

INTOCMIT
ARH. SIM RODICA

