



tel:0757114742

RO 410227, ORADEA, STR. PETRE ISPIRESCU NR.2, CUI 39123351, J5/745/2018

morphyourhouse@gmail.com

MORPHOLOGY ARCHITECTURE DESIGN SRL

arh BOCA MIRUNA CRISTINA

arh TIVADAR I DANIEL

PROIECT NR

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR**
ADRESA: **JUDETUL BIHOR, COMUNA SANTANDREI, SATUL SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR. 3-4, NR.CAD. 12088, 12055**

FAZA: P.U.Z

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA: **P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR, JUDETUL BIHOR, COMUNA SANTANDREI, SATUL SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR. 3-4, NR.CAD. 12088, 12055**
- **VIDICAN SERBAN-MIHAI** cu domiciliul in Municipiul Oradea, strada Bd Dacia, nr 78, bl AN53, etaj 3, ap 10, judet Bihor
- **PROIECTANT:**
arh TIVADAR I DANIEL
arh BOCA MIRUNA CRISTINA

1.2 OBIECTUL DOCUMENTATIEI P.U.Z

Lucrarea cuprinde justificarea detalierei obiectivului studiat, incadrarea acestuia in teritoriul localitatii, analiza situatiei existente pe baza investigatiilor de specialitate, precum si reglementarile si servitutile stabilite.

La solicitarea beneficiarului VIDICAN SERBAN-MIHAI, s-a intocmit documentatia faza P.U.Z pentru stabilirea conditiilor ce se impun din studii urbanistice care ii permit construirea a doua imobile de locuinte colective cu regim de inaltime P+3E, pe terenurile proprietate privata, amplasate in comuna Santandrei, judetul Bihor, precum si amenajarea locurilor de parcare adiacente acestora.

Terenurile, cu numarele cadastrale CAD 12055 si CAD 12088, pe care se doreste realizarea investitiei sunt proprietatea privata a lui VIDICAN SERBAN-MIHAI

Pe amplasamentele studiate, s-a realizat un PUZ aprobat prin HCL 43/2016 prin care s-au reglementat urmatoarele:

- Functiune zona de servicii comerciale
- $H_{max} = D + P + 1E(M)$
- $POT_{max} = 50\%$, $CUT_{max} = 1$ pentru spatii comerciale, $POT_{max} = 35\%$, $CUT_{max} = 0,7$ pentru locuinte unifamiliale
- Retrageri spre DJ – 30 m, retrageri laterale conform cod civil, retrageri la strada Beiusului si spre spatii min 5 m

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut Certificatul de urbanism nr 785 din 22 decembrie 2023 emis de Primaria Comunei Santandrei prin care se solicita elaborarea prezentei documentatii P.U.Z pentru modificarea PUZului aprobat prin HCL 43/2016 in vederea construirii de locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter.

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Santandrei, in partea de est a localitatii, terenurile fiind cuprinse la vest, est si sud partial de proprietati private, la nord de drumul judetean DJ797, iar partial la vest si sud de strada Beiusului.

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal il constituie construirea a doua imobile de locuinte colective, spatii comerciale, servicii si spatii complementare la parter. Accesul pe teren va fi din strada Beiusului.

P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI

P.U.Z.-ul stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu propunerile Planului Urbanistic General al comunei Santandrei, cu introducerea unor noi prevederi in Unitatea Teritoriala de Referinta in care este situate terenul studiat.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Elaborarea PUZ-ului s-a facut cu respectarea Metodologiei de elaborarea si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal coroborata cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Santandrei si Regulamentul Local de Urbanism.

- Ghidul de aplicare al R.G.U aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000;
- Planul Urbanistic General al Comunei Santandrei, Regulamentul Local de Urbanism;
- Codul Civil;
- Legea nr 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr 137/1995 privind protectia mediului;
- Ordinul MLPAT nr 80/N/18-11-1996.
- Certificatul de urbanism 785/22.12.2023

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată prin PUZ este delimitată de drumuri publice, strada Beiusului si drumul judetean DJ797. In incinta s-au propus circulatii carosabile si pietonale care deservesc toate obiectivele nou propuse si care au acces din strada Beiusului.

Momentan, zona studiată este partial construită, existand in vecinatate, imobile care desfasoara activitatii cu caracter comert, locuinte colective sau locuinte individuale. In prezent, terenul studiat, este lipsit de constructii.

In zona studiată exista alimentare cu apa, retea de canalizare, retea de energie electrica, retea de alimentare cu gaz.

P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI

Analiza situatiei existente:**Regimul juridic:**

AMPLASAMENT:	Intravilanul comuna SANTANDREI, jud Bihor
IDENTIFICAREA IMOBILULUI:	Prin plan de incadrare in zona, vizate de OCPI Bihor, conform extrasului C.F nr 12088, 12088
IMOBIL:	Terenuri cu suprafata totala de 1719,00 mp incadrat in zona studiata
NATURA PROPRIETATII:	Nr CAD 12055 – proprietate privata a lui Vidican Serban-Mihai Nr CAD 12088 – proprietate privata a lui Vidican Serban-Mihai

Regimul economic:

FOLOSINTA ACTUALA	Terenuri arabile in intravilanul comunei Santandrei Nr cad 12055 b- zona de locuinte unifamiliale Nr cad 12088 – zona pentru spatii comerciale
DESTINATIA PROPUASA	Locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter

Regimul tehnic:

SUPRAFATA TERENULUI:	Nr cad 12055 – S teren 719,00 mp Nr cad 12088 – S teren 1000,00 mp
POT existent:	0,00 %
CUT existent:	0,00
POT maxim propus:	50,00%
CUT maxim propus	1,50

Avand in vedere directiile principale enuntate in P.U.G. privind reconversia functionala din zona destinate activitatilor economice de tip servicii, locuinte individuale in zona de locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter 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;

P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI

- asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatea;
- asigurarea compatibilitatii intre functiuni si conformarea constructiilor cu locuirea colectiva in indicii urbanistici aprobati prin P.U.G.

2.2 POTENTIAL DE DEZVOLTARE – INCADRARE IN ZONA

Teritoriul luat in studiu pentru construirea unui unor imobilw de locuinte colective, cu spatii comerciale si servicii la parter, locuinte colective la etajele superioare(etaj 1-3) si parcarile aferente acestuia este amplasat in zona intravilana a comunei Santandrei, jud Bihor, in partea de est, avand front la strada DJ797, drum public, si front la strada Beiusului, fiind incadrata in zona functionala de locuinte unifamiliale si spatii comerciale, conform PUG-ului in vigoare. In aceasta zona se propune reconversia functionala din zona de locuinte unifamiliale si spatii comercial in zona de locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter.

Din realitatea de pe teren si din partile scrise si desenate ale PUG al comunei Santandrei, unitatea teritoriala este cuprinsa intre:

- La nord: drumul public DJ 797
- La sud: strada strada Beiusului (din care se propune accesul auto si pietonal) si proprietati private
- La est: proprietati private;
- La vest: strada strada Beiusului (din care se propune accesul auto si pietonal) si proprietati private
- Constructiile propuse vor respecta distantele obligatorii fata de proprietatile private conform Codului Civil si a reglementarilor ISU.

Procentul de ocupare este:

POT_{maxim}=50,00% CUT_{maxim}=1,50 (parcele comune)

Asigurarea cu locuri de parcare se va realiza conform Anexei nr 2 din HGR 525/1996.

Prin proiect se propun 2 accese auto pe parcele, in vederea amenajarii locurilor de parcare necesare pentru functionarea imobilelor. Ambele accese se vor face din strada Beiusului.

Pe amplasamentele studiate, s-a realizat un PUZ aprobat prin HCL 43/2016 prin care s-au reglementat urmatoarele:

- Functiune zona de servicii comerciale
- $H_{max} = D+P+1E(M)$
- POT max = 50%, CUT max = 1 pentru spatii comerciale, POT max 35%, CUT max 0,7 pentru locuinte unifamiliale

P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI

- Retragere sper DJ – 30 m, retragere laterala conf cod civil, retragere la strada Beiusului si spre spate min 5 m

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat se afla in terasa a II-a a Crisului Repede (mal stang). Terenul studiat este plan.

Suprafata terenului studiat din amplasament si zona inconjuratoare este plana si orizontala. Terenul prezinta stabilitate naturala buna si nu este expus inundatiilor.

Relief: Comuna Santandrei 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 Santandrei se inscrie in clima zonei de vest a judetului Bihor si anume, continentala cu influente mediteraneene. Temperatura medie este de $+10^{\circ}\text{C}$, iar precipitatiile se inscriu in jurul cifrei de 600 mm/mp. Vanturile dominante sunt cu directia nord-vest.

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

Geomorfologic terenul comunei Santandrei 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 catonate in stratul de pietris cu nisip, cu grosime de peste 10 m, cu dezvoltare regionala. Apele au nivel liber si influentat de regimul precipitatiilor.

Nivelul freatic este cunoscut in zona ca este sub 7,50m.

Parametrii geo-seismici, conform normative P100/92, normative pentru proiectarea antiseismica a constructiilor sunt: - valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0,12g$, cu interval mediu de recurenta a cutremului $\text{IMR}=100$ ani

- perioada de control a spectrului de rasuns $T_c=0,7s$ pentru componentele orizontale ale miscarii seismice, corespunzand conform echivalentei dupa coeficientul seismic cu gradul VII al intensitatii cutremurelor, scara MSK.

Adancimea de inghet se precizeaza conform STAS-6054/77 la $-0,80m$ fata de cota terenului.

P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI

2.4 CIRCULATIA RUTIERA

SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata este delimitata de strazile DJ797 si strada Beiusului. In prezent, in zona studiata, exista constructii care au functiuni de comert si servicii, locuinte individuale si locuinte colective.

SITUATIA PROPUA

Prezenta lucrare propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal modificator, in vederea construirii a doua imobile cu functiunea de locuinte colective, conform planselor atasate. Constructiile, se vor face de asa maniera incat sa nu genereze riscuri, prin realizarea excavatiilor, a lucrarilor de infrastructura sa.

Accesul auto in prezent se realizeaza atat din strada Beiusului cat si din strada Principala (DJ 797), iar cel pietonal pietonal, se face din drumul public DJ 797. Prin proiect se propune realizarea acesului auto si pietona doar din strada Beiusului.

Prin proiect se propun 2 accese auto pe parcele, in vederea amenajarii locurilor de parcare necesare pentru functionarea imobilelor. Ambele accese se vor face din strada Beiusului.

Pentru proiectarea acestor drumuri si accese in fazele urmatoare de proiectare, se va elabora in conformitate cu tema de proiectare, prevederile Legii 82/1997 pentru aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor si Norme tehnice privind proiectarea, construirea, reabilitarea, modernizarea, repararea, administrarea si exploatarea drumurilor publice, Legii 10/1995 privind calitatea lucrarilor de constructie si instalatiei, H.G. 766/1997 modificata de H.G. 765/2002 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii si a regulamentului pentru stabilirea categoriei de importanta a constructiei in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 49/1998.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Prin proiect se propun urmatoarele retrageri:

Retrageri laterale: 2,00 m, si min 0,60 m fata de latura nord-vestica, min 5,00 de la aliniamentul stradal al Beiusului, min 5 m fata de locuintele unifamiliale, min 28,49 m fata de axul drumului DJ797. Imobilul propus cu front la strada DJ 797 va fi amplasat in linie cu cladirea autorizata pe terenul vecin, cladire cu functiun comerciala.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se stabileste in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI

Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc. si vor ocupa un procentaj de minim 20 % din suprafata terenului.

Zona studiata are functiuni urbanistice normale (drumuri asfaltate, trotuare, spatii verzi si utilitati).

Drumurile existente sunt drumuri asfaltate, iar plantatiile sunt vegetatii spontane. Nu sunt semnalate riscuri naturale.

Caracteristici principale ale functiunilor din zona: - pe zonele adiacente terenului studiat sunt amplasate constructii.

Riscuri naturale in zona: - nu este cazul;

Disfunctionalitati: - nu exista.

Zona functionala $POT_{maxim}=50,00\%$, $CUT_{maxim}=1,50$

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Retea edilitara de energie electrica, iluminat public: in fata amplasamentului se afla o retea edilitara de alimentare cu energie electrica, iar unitatea se va bransa la retea existenta.

Retea edilitara de apa potabila si canalizare: Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona din apropiere dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare menajera, si canalizare pluviala, existand posibilitatea de racordare la acestea. Aceste lucrari de utilitate publica din incinta sunt indispensabile desfasurarii unei activitati normale, fiind resurse elementare pentru asigurarea unor cerinte minime de munca si trai civilizat.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

In prezent zona nu prezinta fenomene de poluare.

Cutremure de pamant – Zona nu prezinta fenomene deosebite de riscuri naturale. Perimetrul studiat, prin natura sa geomorfica, prezinta o stabilitate accentuate din punct de vedere seismic.

Inundatii – Pe intreg perimetru al platoului, posibilitatea de scurgere a apelor pluviale este asigurata prin infiltratii in stratul de nisip cu pietris.

Alunecari de teren – Terenul din acest perimetrul, prezinta stabilitate natural abuna, fara a semnala fenomene de instabilitate naturala (alunecari de teren, ruperi, desprinderi sau deplasari locale de teren).

Zone protejate – Amplasamentul nu se afla in arie protejata.

P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI

Situatia prezenta nu prezinta riscuri de mediu, ansamblul propus prin importanta medie (categoria C) a constructiei si activitatii propuse, ce se va realiza in viitor nu va avea un impact care sa afecteze echilibrul deja existent in zona. De asemenea nu exista riscuri de alunecari de teren intrucat zona studiata este plana si fara declivitati. Din punct de vedere al protectiei mediului, zona nu se afla intr-un areal de protectie.

Conform Ordinului comun MAPPM-214/RT/1999 si MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relatia cadru natural, cadru construit, evidentierea riscurilor naturale si antropice, marcarea traseelor utilitatilor si a cailor de comunicatie, evidentierea valorilor patrimoniale si masurile de protectie necesare, etc.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Optiunile sunt favorabile mai ales din partea persoanelor fizice, solicitanți ai unor astfel de terenuri in conditiile in care este foarte greu in prezent gasirea unor locatii convenabile (pret, situare, utilitati).

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ

Proiectantul considera ca realizarea investitiei corespunde cerintelor din studiul si din Planul Urbanistic General, fiind vorba de prevederea unor functiuni compatibile cu zona aleasa.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Beneficiarul a intocmit tema de proiectare, care defineste cerintele sale, bazate pe analiza proprie, privind potentialul de valorificare a terenului aflat in studiu.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G

Terenul este amplasat in intravilanul comunei Santandrei, zona estica, cu front la strada DJ797.

3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Terenurile identificate cu nr cad 12055, 12088 – sunt invecinate cu proprietati private mobilate cu constructii avand functiuni de servicii, comert, constructii de locuinte individuale si constructii de locuinte colective.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei si a terasei circulabile, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Corelarea se va face in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI

O mare importanta in cadrul acestui proiect s-a acordat si amenajarilor exterioare, care vor constitui un factor important pentru asigurarea unei ambianțe cat mai placute. In acest sens se va asigura un spatiu verde minim de 20,00%.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pornind de la reglementarile P.U.G. ale comunei Santandrei s-a luat in studiu organizarea rețelei stradale in vederea asigurării accesibilitatii autovehiculelor.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificarea terenului respecta prevederile din tema de proiectare.

Organizarea parcelelor:

S TEREN STUDIAT PRIN PUZ (cad 12055, 12088) = 1719,00 mp

- Apartamente propuse: C1 - 12 apartamente (etaj 1- 3) (4 apartamente/nivel)
- C2 - 9 apartamente (etaj 1- 3) (3 apartamente/nivel)
- Spatii comerciale si servicii propuse la parter;
- S-AU ASIGURAT:
 - o 27 locuri de parcare pentru autoturisme astfel: 21 locuri de parcare pentru cele 21 apartamente estimate, 6 locuri de parcare pentru spatiile comerciale/servicii (1 loc de parcare/35 mp util de vanzare);
 - o Alei carosabile, pietonale si parcaje

Racordarea la rețelele propuse de apa, canalizare menajera, apa potabila, electrica.

Orientarea incaperilor in functie de destinatie conform prevederilor HG 525/1996, OMS 119/2014, NP 057-2002.

Aspectul architectural va fi modern, va exprima caracterul programului, fara a contraveni caracterului general al zonei; se interzice realizarea de pastise arhitecturale si imitarea stilurilor istorice; acoperirea cladirilor va fi cu acoperis tip terasa sau cu sarpanta, cu invelitoare tige ceramica natur, raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul architectural impus de profilul functionale; toate tronsoanele vor avea arhitectura tipizata, culorile fatadelor putand diferi la amplasamanete, dar fiind identice pentru doua tronsoane cuplate.

P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI

ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER

Funcțiuni admise:

- Circulații, parcaje, puncte colectare deseuri menajere, dotări edilitare și zone verzi aferente;
- Locuințe colective;
- Funcțiuni de recreere și loisir pentru locuințe;
- Comerț en detail, servicii neproducătoare de zgomot;
- Comerț alimentar fără producție;
- Alimentație publică;
- Servicii medicale de mici dimensiuni;
- Sali și saloane de întreținere corporală;
- Învățământ prescolar de tip creșă;
- Showroomuri pentru produse de mici dimensiuni, care nu necesită transport cu lkv și mașini de 3,5t;
- Servicii
- Birouri

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor publice trebuie să asigure accesul la carosabile, ale bicicletelor, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației.

Prin proiect se propun 2 accese auto pe parcele, în vederea amenajării locurilor de parcare necesare pentru funcționarea imobilelor. Ambele accese se vor face din strada Beiusului.

Orientarea încăperilor în funcție de destinație conform prevederilor HG 525/1996, OMS 119/2014, NP 057-2002.

Retragerea obligatorie a construcțiilor față de limitele de proprietate (Retrageri laterale: 2,00 m, și min 0,60 m față de latura nord-vestică, min 5,00 de la aliniamentul stradal al Beiusului, min 5 m față de locuințele unifamiliale, min 28,49 m față de axul drumului DJ797. Imobilul propus cu front la strada DJ 797 va fi amplasat în linie cu clădirea autorizată pe terenul vecin, clădire cu funcțiuni comerciale), conturul balcoanelor de la etaj și a consolelor poate depăși conturul de implantare maxim propus, dacă nu afectează circulația perimetrală.

Este obligatorie amenajarea aleilor pietonale de incintă, conform planșei reglementari.

Prin proiect se propun 2 accese auto pe parcele, în vederea amenajării locurilor de parcare necesare pentru funcționarea imobilelor. Ambele accese se vor face din strada Beiusului.

P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDEȚUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI

Aspectul architectural va fi modern, va exprima caracterul programului, fara a contraveni caracterului general al zonei; se interzice realizarea de pastise arhitecturale si imitarea stilurilor istorice; acoperirea cladirilor va fi cu acoperis tip terasa sau cu sarpana, cu invelitoare tigle ceramica natur, raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul architectural impus de profilul functionale; toate tronsoanele vor avea arhitectura tipizata, culorile fatadelor putand diferi la amplasamanete, dar fiind identice pentru doua tronsoane cuplate.

Pentru zona studiata prin se propun urmatoarele:

- Min 28,49 m din axul drumului DJ797 de la nivelul parterului
- Retrageri spatate (fata de nr cad 12056) – min 5 m
- Retrageri laterale-min 2,00 m
- Retrageri minime fata de strada Beiusului – min 5,00 m
- Functiuni admise: locuinte colective, alimentatie publica, locuinte de inchiriat in regim hotelier, hotel, comert si servicii
- Suprafata spatii verzi: minim de 20,00%

BILANT TERITORIAL

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPUS	%
ZONA PENTRU CONSTRUCTII	0,00 MP	550,00 MP	32,00%
SPATII VERZI	1719,00 MP	343,80 MP	20,00%
PLATFORME BETONATE/ALEI PIETONALE	0,00 MP	825,20 MP	48,00%
TOTAL	1719,00 MP	1719,00 MP	100,00

SUPRAFATA TOTALA TEREN STUDIAT: 1719,00 mp

FUNCTIUNEA PROPUA: **LOCUINTE COLECTIVE cu SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER**

Regim maxim de inaltime: P+3E

Zonele verzi publice, de cartier, se vor amenaja cu gazon, plantatie de mica si medie inaltime, alei, mobilier urban pentru stationare, pentru colectare deseuri, corpuri de iluminat decorative, etc, in baza de proiecte care se vor suprapune aprobarii in comisia municipala de urbanism si amenajarea teritoriului.

P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea cu utilitati se va realiza prin extinderea retelelor de alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica, existente in zona, retelele a comunei Santandrei.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza, prin racordarea la reseaua de apa potabila a comunei Santandrei, printr-un bransament de apa. Reteaua de alimentare potabila urmeaza traseul drumului existent.

Canalizarea menajera se va dimensiona astfel incat sa preia apa uzata menajera rezultata. Reteaua de canalizarea apelor uzate menajere se va realiza prin extinderea retelei de canalizare si prin racordarea pe fiecare parcela.

Reteaua canalizare menajera urmeaza traseul drumul existent.

Alimentarea incalzire – se va realiza prin racordul la reseaua de gaz a comunei.

Alimentarea cu energie electrica, iluminat public, telefonie

a) *Alimentarea cu energie electrica*

Se va realiza prin racordarea la reseaua electrica a comunei Santandrei, printr-un bransament.

Dimensionarea retelelor va fi facuta astfel incat sa asigura necesarul, pentru confortul beneficiarilor. Reteaua de alimentare cu energie electrica urmeaza traseul drumului existent, respectiv strada Ciheiului.

Iluminat exterior drumuri

La proiectarea iluminatului exterior al drumurilor de incinta se vor avea in vedere cerintelor normativului NP 062-02, referitor la proiectarea sistemelor de iluminat rutier si pietonal.

b) *Canalizatie subterana Telefonica si internet*

Telefonia se poate asigura cu ajutorul retelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la reseaua de telefonie fixa din apropiere.

UTILITATILE SE VOR INTRODUCI IN TOTALITATE IN SUBTERAN, PASTRANSU-SE DISTANTELE DE PROTECTIE SPECIFICE, UNELE FATA DE ALTELE SI FATA DE CLADIRILE PROPUSE.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Protectia mediului

Toate propunerile de ordin urbanistic au tinut cont de respectarea problematicei de mediu si legislatia cu implicatii in acest domeniu.

Toate constructiile propuse si existente vor beneficia de retele de utilitati tehnico-edilitare care vor functiona in sistem centralizat potrivit normelor tehnice si sanitare adecvate. Autorizarea lucrarilor de

P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI

construire pentru viitoare obiective se va efectua cu avizul prealabil al Agentiei judetene pentru protectia mediului care va monitoriza functionarea in parametrii normali ai tuturor activitatilor, cu respectare prevederilor specific.

Diminuarea surselor de poluare – nu e cazul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu e cazul.

Epurare si preepurarea apelor uzate Apele uzate menajere se vor transporta la statia de epurare a orasului.

Depozitarea controlata a deseurilor – depozitarea deseurilor se va produce in mod controlat prin colectarea regulata de catre o firma specializata.

Recuperarea terenurilor degradate – In cazul tuturor parcelelor se vor intocmi studii geotehnice si se vor stabili prin proiectele obiectivelor viitoare eventualele masuri ce trebuiesc luate.

Organizarea sistemului de spatii verzi - se propune plantarea spatiilor verzi in incinta, constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc.

Protejarea bunurilor de patrimoniu - nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore - nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana. Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Corelarea se va face in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

4. CONCLUZII

Propunerile prezentului PUZ se afla in compatibilitate cu politicile de dezvoltare pentru comuna Santandrei. Principalele categorii de interventii care sa sustina materializarea programului de dezvoltare apartin intr-o prima etapa lucrarilor de implantarea cladirilor de pe parcela studiata, realizarea infrastructurii de cartier, a spatiilor verzi.

P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI

Realizarea investitiei este oportuna si importanta datorita faptului ca se propune revitalizarea unei zone ce ofera un mare potential de dezvoltare. In concluzie propunem avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Oradea februarie 2024

Intocmit,

Arh. Tivadar I Daniel



Arh. Boca Miruna Cristina



P.U.Z.: MODIFICATOR INITIAT PENTRU TERENURILE IDENTIFICATE CU NR.CAD. 12088,12055, PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER LOCALITATEA SANTANDREI, STR. BEIUSULUI, NR.3-4, JUDETUL BIHOR
Beneficiar: VIDICAN SERBAN-MIHAI