

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 TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LOCALITATEA SÂNTANDREI
NR.CAD.6346, 6295, 6294, COMUNA SÂNTANDREI, JUDET BIHOR

1.2.Amplasamentul obiectivului si adresa ;

LOCALITATEA SÂNTANDREI, COMUNA SÂNTANDREI , JUD.BIHOR

1.3.Proiectant general :

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

1.4 Beneficiarul lucrarilor:

ALUNGI IRINA, IGNAT GHEORGHE FLORIN,
SOCACIU FLORICA ADINA si ZARĂU ROZALIA

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 trei terenuri, pentru locuinte individuale /cuplate si servicii (functiuni complementare locuintelor) in corelație cu zonele limitrofe existente.

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., prin care se solicita studierea din punct de vedere urbanistic a terenurilor mentionate anterior, in scopul parcelarii. In acest scop a fost obtinut un Certificat de urbanism nr.152 din 23.03.2020 .

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 de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servituțiile 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 5 , subzone L3 (subzona de locuinte si functiuni complementare) .

3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General si R.L.U al comunei Sântandrei, (UTR 5) stabileste 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 si avizat de Consiliul Local in 2006.

- Planuri Urbanistice Zonale de parcelare a terenurilor avizate si executate, din partea de rasarit a terenului studiat.

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 Sântandrei cu privire la elementele din tema .

- Date cu privire la modul de folosință a terenurilor , proprietatea acestora ,regim de inalțime, etc.

- Date statistice.

3.4.Baza topografica

Suportul cadastral este conform masuratorilor efectuate prin proiectul Cesar si avizat 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 investitorilor, respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism nr.152 din 23.03.2020, emis de Primăria Comunei Sântandrei.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. EVOLUTIA ZONEI

1.1.Date privind evolutia zonei

Comuna Sântandrei este compusa din doua localitati, Sântandrei si Palota si este asezata pe malul stang al Crisului Repede, vecină 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 Sântandrei este strabatut de pâraul 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 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 enuntate in P.U.G.privind reabilitarea urbana si imbunatatirea plasticeii arhitecturale si ridicarea calitatii serviciilor, principalele directii ale evolutiei zonei sunt : - asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;

- dezvoltarea conform noilor cerinte in ceea ce priveste spatiul verde si numarul de locuri de parcare;

- asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatea;

-asigurarea compatibilitatii intre functiuni si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor in indici urbanistici aprobati prin P.U.G.

1.2.Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenurile studiate fac parte dintr-o zona in curs de urbanizare. Functiunea propusa prin P.U.Z. este de locuire cu regim mic de inaltime si functiuni complementare acestora.

1.3.Potential de dezvoltare

Din punct de vedere functional zona studiata face parte conform propunerii PUG-ului avizat, din subzona L3, zona cu locuinte si functiuni complementare. În urma realizării unor lucrări de infrastructură pentru circulații, s-ar eficientiza accesul în zona.

2.INCADRARE IN LOCALITATE

2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenurile sunt in zona de vest a localitatii, in intravilanul localitatii Sântandrei in U.T.R.5. Delimitarea este facuta :

-la nord de drumul cu nr. cadastral 10217

-la est cu un PUZ avizat

-la vest cu teren arabil nr. cad. 6706

-la sud cu linia ferata Oradea-Cheresig cu nr.cad.10466.

In conformitate cu Extrasele de Carte Funciara 6346, 6295, si 6294 terenurile insumeaza o suprafata de 22400,00mp și sunt in proprietatea beneficiarilor, Alungi Irina, Ignat Gheorghe Florin, Socaciu Florica Adina si Zarău Rozalia .

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

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat într-o zonă cu densitate redusa, dar aflată in continua dezvoltare. Zona are accesibilitate bună pe cale rutieră atât in localitate , cât și cu localitatile învecinate, dată fiind apropierea de strada Gradinarilor ce da in drumul judetean DJ797 .

3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

Nu există vegetatie (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrata sau protejata.

Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

Date generale

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

Clima comunei Sîntandrei se 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 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 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 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 , in cadrul zonei, a circulatiei 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 parcele se va face din strada nouă creată, strada ce se formează din drumul cu nr. cadastral 10217. Din strada cu nr. cadastral 10217 apoi pe strada Grădinarilor se ajunge în drumul județean DJ 797. Terenurile luate în studiu sunt perpendiculare pe calea ferată Oradea-Cheresig nr.cad 10466, linie ferată nefolosită de foarte mulți ani.

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități principale:

- trama stradala, deși dezmembrată, nu este amenajată corespunzător, cu trotuare și zone verzi de aliniament
- nu sunt rezolvate și amenajate intersecțiile
- lipsește semnalizarea aferentă circulației

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

Actualmente accesul la terenuri se face din viitoarea strada cu nr. cadastral 10217, strada în formare dar cu profil mai mic decât cel prevăzut de lege. Accesul la strada cu nr. cadastral 10217, din DJ797 se face pe strada Grădinarilor.. Aceste străzi sunt asfaltate dar sunt total nesatisfăcătoare din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.).

5. OCUPAREA TERENURILOR

5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezent in zona studiata prin prezentul PUZ, se disting subzonele;

- L1 - subzona de locuinte existente cu regim mic de inaltime, majoritatea parter
- L2 – subzona cu locuinte propuse cu regim mic de inaltime pe parcele existente
- L3 – subzona cu locuinte si functiuni complementare
- ISco+ISps – subzona comert, prestari servicii
- GCc – zona gospodarie comunala - cimitir
- Ccr – subzona cai de comunicatie rutiera
- Ccf – subzona cai de comunicatie feroviara

5.2. Relationari intre functiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire. Zona studiată nu dispune în prezent de funcțiuni complementare. Servicii, spații comerciale cu caracter local și spații de recreere se găsesc în zonele învecinate. În prezent, în zona studiată nu există nici spații verzi amenajate. Zona de comerț, servicii, comerț se propune a fi de locuințe cu funcțiuni complementare, nu se admit depozite.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent zona luată în studiu este constituită din construcții în număr mic și de drumuri nemodernizate. Terenurile de pe strazile alaturate, str. Macului și Macesului sunt terenuri cu case cu regim mic de înălțime ce sunt construite retrase în aliniament și în spate cu mici grădini și curți amenajate.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, fondul construit nu prezintă o valoare arhitecturală însemnată, construcțiile existente sunt puține și noi.

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

Fiind o zonă în formare, care are foarte puține construcții și asigurarea cu servicii este în formare.

5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi existente sunt constituite din, puținele curți amenajate care există iar spațiile verzi de aliniament ale strazilor lipsesc având în vedere că strazile nu sunt amenajate.

5.7.Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zonă nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

5.8.Principalele disfuncționalități

La momentul întocmirii prezentei documentații, categoria de folosință a terenurilor studiate este arabil, având în vedere că pe terenuri nu există construcții.

- Zona este în procent foarte mic construită.
- Zona are nevoie de modernizarea drumurilor
- Zona are nevoie de spații verzi amenajate
- Lipsa echipării edilitare

6. ECHIPAREA EDILITARĂ

6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicații, surse și rețele cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale

Zona nu are echipament edilitar. Pe strada Macului si strada Macesului exista retele de , curent si gaz, iar pe strada Gradinarilor sunt si retele de apa si canalizare, astfel ca pe strada propusa prin lucrarea de fata se vor face extinderi de retele prin grija beneficiarilor.

7. PROBLEME DE MEDIU

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin PUG. Sântandrei , zona studiata face parte din zona de locuinte cu functiuni complementare cu regim mic de inaltime, functiuni propuse prin RLU al PUG-ului, 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 , parcare și 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 cu nr. cadastral 10217. 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 din zona. Proiectantul a incercat sa tina cont atat de solicitarile beneficiarilor cat si cu precadere , de aplicarea legislatiei in vigoare. Tendința actuală care se desprinde din opțiunile populației este orientarea preponderentă spre locuirea de tip individual, în detrimentul locuirii colective la bloc, dar și rezolvarea cu servicii și instituții de interes general.

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 dezbatere publica.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform tendintei de dezvoltare a localitatii sunt propuse locuinte si functiuni complementare. 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 UTR 5, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona.

2. Prevederi ale P.U.G.

În urma documentațiilor P.U.Z. anterioare care se afla în arealul studiat, aprobate prin H.C.L.-uri, a rezultat urbanizarea zonei cu locuințe și funcțiuni complementare. În prezent, situl studiat face parte dintre terenurile din zona care au fost reglementate recent din punct de vedere urbanistic. Amplasamentul este încadrat în UTR 5, subzona L3 (subzona de locuințe cu funcțiuni complementare).

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, fără interdicții majore.

În configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- existența țesutului urban din partea estică a localității, cu particularitățile sale;
- existența strazilor din jur
- existența documentațiilor P.U.Z. aprobate, unele executate, altele în curs de execuție, adiacente parcelei care fac obiectul prezentei documentații.

Din punct de vedere funcțional, zona va avea un caracter predominant rezidențial, locuire și funcțiuni complementare.

3. Valorificări ale cadrului natural

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

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

4. Modernizarea circulației

Se propune amenajarea drumurilor existente pentru realizarea unei circulații fluente în zona, precum și configurarea acceselor auto și pietonale de-a lungul strazilor, realizarea trecerilor de pietoni și semnalizarea acestora.

În consecința studiului aprofundat al rețelei stradale existente în PUZ, va face obiectul unei documentații specializate ulterioare, prin care se vor stabili următoarele:

- elemente funcționale-urbanistice
- elemente geometrice ale drumului, (intersecții cu drumuri existente, profile transversal, zona de protecție și zona de siguranță, etc) în baza normativelor și reglementărilor în vigoare (OG 43/1997 privind regimul drumurilor; STAS 10144/1-90)
- situația juridică a terenurilor pe care se propune reabilitarea drumului

Accesul în zona se poate face din strada Grădinarilor, de pe zona de est a terenurilor, iar accesul la parcelele propuse se va face din strada nouă propusă cu profil de 12,00m, cu carosabil de 7,00m cu trotuare de 1,50m și rigole de colectare a apelor pluviale de 1,00m pe ambele părți.

5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere funcțional) a unei zone de locuințe și funcțiuni complementare
- asigurarea accesului la căile de circulație auto și pietonale în zona studiată
- asigurarea unei amplasări judicioase a construcțiilor
- amenajarea spațiilor de deservire și a spațiilor verzi
- asigurarea echipării cu utilități 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 .

Locuinte semicolective (familiale) cu maximum doua unitati locative.

Conform NP016-96 cladirile cuplate sunt cladirile, cuplate cate doua pe limita dintre doua loturi.

b) Utilizari permise cu conditii :

-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 apa, 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 PROPUȘ

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATE PRIVATA IN AFARA BENEF.	91866,00	9,186
2	TEREN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR	22400,00	1,510
	Din care : - teren ocupat de drum	4330,62	0,433
	- teren rezervat pentru constructii	7227,75	0,723
	- amenajari curti, spatii verzi, gradina	10841,62	1,084
3	TEREN OCUPAT DE DRUM EXISTENT	10254,37	1,025
4	TEREN OCUPAT DE CALEA FERATA	7796,50	0,779
	TOTAL TEREN CONSIDERAT	132317,00	13,231

Studiul a fost rezolvat într-o singură variantă .

Marimea minimă a lotului : 500,00 mp
 Front la strada variabil : 16,05 m- 30,89m
 Retrageri stradă : 4,00 m
 Retrageri laterale : conform codului civil pe o latură și 3,50 pe latură opusă
 Retrageri spate : 6,00 m. minim
 Parcaj obligatoriu pe lot : minimum un loc/ locuință
 Înălțime gard perimetral : 2,50 m. maxim(conform cod civil)
 : 2,00m maxim la strada (transparent)

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

Regim de construire

P.O.T.- exprimă cât la sută din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

C.U.T.- este rezultatul raportului dintre totalul ariei desfășurate și suprafața terenului considerat.

P.O.T. Maxim : 40%

C.U.T. Maxim : 0,90

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 ECHIPARII EDILITARE

6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de distribuție , existența pe strada Grădinarilor.

6.2. Canalizare

Rețeaua de canalizare este pe strada Grădinarilor, astfel ca se poate extinde și 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 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

Reteaua de gaze se afla pe strada cu nr. cadastral 10217 colt cu strada Macului , astfel ca se va face extindere de retea.

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. 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

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

Datorita faptului ca lucrarea prevede parcelare pentru locuinte si servicii, nu sunt functiuni productive cu faze tehnologice, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

7.2.Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiata riscuri naturale.

7.3.Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de specialitate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe durata de executie a imobilului , vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

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

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

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

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

7.7. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

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

7.8.Valorificarea potentialului turistic si balnear

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

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

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente deoarece acestea nu exista. Accesul carosabil se va face doar din strada Tineretului de, 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 amplasament in proprietatea beneficiarilor : Alungi Irina, Ignat Gheorghe Florin, Socaciu Florica Adina si Zarău Rozalia .
- adiacent terenuri proprietate privata
- terenuri proprietate publica de interes local

Se va determina circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse :

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

D. CONCLUZII

Ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută. Necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial peisager cu zone plantate abundent și construcții puține. In 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, proprietarii doresc să realizeze o parcelare destinată construcției de locuințe individuale și funcțiuni complementare. Terenul se va dezmembra cu părți aferente fiecărei locuințe . Casele vor cuprinde funcțiunile specifice locuințelor, garaje și spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate , centrale termice proprii, racorduri la apă și canal, spații de depozitare a pubelelor de gunoi.

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

Avand in vederea alaturarea de alte terenuri care sunt deja parcelate, presenta propunere nu face decat sa contribuie la incheierea din punct de vedere functional si urbanistic al zonei.

INTOCMIT
ARH. SIM RODICA