

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 SI REGLEMENTARE TERENURI PENTRU
FUNCTIUNI DE PRODUCTIE, SERVICII, COMERT, COMUNA
SÂNTANDREI, SAT PALOTA NR.CAD.60532, 60533, 60534,60535, 60536,
60537

1.2.Amplasamentul obiectivului si adresa ;

LOCALITATEA PALOTA, 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, KARDA ANA MARGARETA si BARATKI
ISTVAN - SZILARD

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 privata persoane fizice si juridice . Zona studiată propusă a fi reglementată prin prezenta documentație este situată în partea de nord a localitatii Palota si de vest a localitatii Sântandrei, între drumul de exploatare cu nr.cad.59212 si drumul judetean DJ797 Oradea – Cheresig si este in intravilan. 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 însoțite .Terenurile au acces la drumul judetean DJ797 .

2.2. Solicitari ale temei program

La solicitarea beneficiarilor in calitate de investitori, a terenurilor aflate in intravilanul localitatii Palota, 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.498 din 23.05.2022 .

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 2 , subzona ID2 subzona destinata industriei.

3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General si R.L.U al comunei Sântandrei, 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.

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 analiză si optiuni culese de proiectant în teren si consultare cu autoritatile 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 topografica

Suportul cadastral este conform măsurătorilor efectuate prin proiectul Cesar si avizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Bihor.

3.5.Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicată 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 Amenajării 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.498 din 23.05.2022, 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 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 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 enunțate în P.U.G. privind reabilitarea urbana si imbunătățirea plasticei arhitecturale si ridicarea calitatii serviciilor, principalele directii ale evolutiei zonei sunt : -asigurarea accesibilitatii si racordarea la rețelele 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 partea de nord a satului Palota si in zona de vest a comunei Sântandrei si este 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 din zona de industrie, propusa prin P.U.G. Accesul la teren se face de pe drumul judetean DJ797 cu nr. cadastral 10195. Avand in vedere drumul de legatura Centura Oradea (giratia Sintandrei)- Autostrada A3 (Biharea) si drumul ocolitor Santandrei ce se vor executa 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 a localitatii, in intravilanul localitatii Palota, comuna Sântandrei in U.T.R.2. Delimitarea este facuta :

-la nord de drumul judetean DJ797 si adiacent de retea LEA20kv

-la sud de drumul de exploatare identificat cu nr.cad. 59212

-la est cu parcele reglementate pentru functiuni industriale si agricole

-la vest cu teren arabil partial in intravilan identificat cu nr.cad.1635 si retea LEA 20kv

In conformitate cu extrasele de carte funciara 60532, 60533, 60534, 60535, 60536, 60537, terenurile mentionate au o suprafata totala de 31562,00mp si sunt in proprietatea beneficiarilor S.C.Demcon Design S.R.L., Karda Ana Margareta si Baratki Istvan – Szilard.

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

Zona din care face parte terenul, 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 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 vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative), 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 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 terenul studiat se va face din drumul județean DJ797.

În zona studiată în afara de drumul județean și cel comunal care este str. Câmpului nu există alte drumuri. Zona se va dezvolta pe măsura ce vor apărea noi investitori.

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 drumul județean DJ797 cu profil variabil de aproximativ 18,00m.

5. OCUPAREA TERENURILOR

5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

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

- ID – subzonă industrie existentă
- Ccr – subzonă cai de comunicație rutieră

- PLEA – linie electrica aeriana si culuar tehnic

5.2. Relationalari 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

În prezent zona luată în studiu este constituită din terenuri arabile fără construcții.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, fondul construit nu prezintă o valoare arhitecturală însemnată, pentru că nu sunt construcții în zona studiată.

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

Având în vedere că zona nu are construcții, nu sunt nici spații verzi amenajate iar spațiile verzi de aliniament ale strazilor lipsesc având în vedere că strazile existente 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 în intravilan.

- Zona este în procent foarte mic construită.

- Zona are drumuri asfaltate dar ar trebui modernizate cu alei pietonale și spații verzi de aliniament

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 luată în studiu are rețele edilitare pe drumul județean DJ 797, adică rețele de apă, canalizare, gaz și curent. Aceste rețele se vor extinde prin grija beneficiarilor (conform studiului de oportunitate).

7. PROBLEME DE MEDIU

7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona studiată face parte conform P.U.G. din zonă cu funcțiune de industrie, stabilind o relație optimă între cadrul natural existent și cadrul construit existent. Având în vedere funcțiunea din care face parte de la P.O.T.-ul propus de 60% pentru construcții, ce rămâne de la gradul de ocupare al terenului, va fi ocupat de carosabil, parcuri și spații verzi.

7.2. Evidențierea riscurilor naturale antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezintă riscuri naturale 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 drumul judetean DJ 797. 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 în direcția funcțiunii 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 2 Palota , 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 drumului judetean DJ797 de pe latura nordica a terenului
- existenta drumului de exploatare nr.cad.59212

Din punct de vedere functional, zona va avea un caracter predominant industrial

3. Valorificari ale cadrului natural

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fara interdictii cu repercursiuni asupra valorificarii cadrului natural. Pe teren nu exista plantatii care sa

puna problema mentinerii acestora. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului.

Prin prezentul proiect s-a urmarit realizarea optima a circulatiilor auto si pietonale in zona si se vor asigura spatii plantate in proportie minima de 20% din suprafata aferenta fiecarei parcele .

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 drumul judetean DJ797 cu nr. cadastral 10195, iar accesul la parcelele propuse se va face din strada nou propusa cu profil de 12,00m, cu carosabil de 7,00m cu trotuare pe o singura parte de 1,50m si rigole de colectare a apelor pluviale de 1,00m pe ambele parti . Drumul nou propus se intersecteaza cu drumul judetean prin racord simplu.

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 facut în concordanta si corelat cu prevederile celorlalte interventii efectuate anterior in zona si cu potentialul de dezvoltare.

Studiul a fost rezolvat intr-o singura varianta .

5.1. Utilizari functionale

a) Utilizari permise:

Funcțiuni industriale și de depozitare

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Este permisa alipirea terenurilor alaturate daca propunerea functionala o cere.

b) Utilizari permise cu conditii :

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 unitati de cazare temporara, in regim hotelier. Suprafata acestora nu va depăși 10% din suprafata desfășurată supratcrană totală la nivel de parcelă, sau zona industrială deservita.

-Unitati de alimentatie publica, ce deservesc strict capacitatile industriale si de cazare ale zonei;

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

-Garaje publice sau private supratcranane 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) Utilizari interzise

- Locuire de orice tip, în afara celei permise cu conditionari.
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara 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 supraterrane 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 populației 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.- 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.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN EXTRAVILAN COMUNA SANTANDREI	7292,89	0,729
2	TEREN INTRAVILAN COMUNA SANTANDREI	112085,69	11,208
3	TEREN INTRAVILAN PROPRIETATEA BENEFIICIARILOR din care: -teren ocupat de drum -teren pt construcții -amenajări incinte cu spații verzi și parcuri	31562,00 5195,70 15820,00 10546,30	3,156 0,519 1,582 1,054
4	TEREN OCUPAT DE DRUM EXISTENT	21391,54	2,139
TOTAL TEREN LUAT IN STUDIU		131581,00	13,158

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

Marimea lotului	: 1183,00 - 2000,00mp
Front la strada	: 33,17m - 59,21 m
Retragere strada	: 6,00m
Retrageri laterale	: 6,00m minim pe o latură , iar pe cealaltă parte minim 2m
Retragere spate	: 6,00 m minim
Regim de înălțime	: S(D)+P+2E
Parcări obligatorii	: în interiorul proprietății
Înălțime gard perimetral	: 2,50 m. maxim(conform cod civil)

Inaltime 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 zona. 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 drumul județean DJ 797.

6.2. Canalizare

Reteaua de canalizare este pe drumul județean DJ 797 , astfel ca se poate extinde și pe strada nou 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 zona, prin mărirea capacității postului de transformare existent în zona sau prin amplasarea unui post de transformare propriu, soluția fiind stabilită de Electrica SA.

6.4. Alimentare cu gaze naturale

Reteaua de gaze se află pe drumul județean DJ 797 , astfel ca se va face extindere de rețea.

6.5.Telecomunicații

Se propune racordarea la rețelele de telefonie existente în zona, pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de firma furnizoare . La proiectare și execuție se va respecta toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

6.6. Gospodărire comună

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

7. PROTECȚIA 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 evidentiata 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., Karda Ana Margareta si Baratki Istvan – Szilard.

- 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