

Memoriu de prezentare

1.Introducere

1.1.Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: PUZ - LOTIZARE PENTRU LOCUINTE cu FUNCTIUNI COMPLEMENTARE si COMERT
- Amplasamentul: com. Santandrei, sat. Santandrei, nr. cad. 2251, 1028, 6929, 58935, jud. Bihor
- Beneficiar: ANDRISCA REMUS, ANDRISCA ALINA AURICA, MIRZE ALEXANDRU
- Elaborator: Szotak Barna – Birou Individual de Arhitectură
- Coordonator: arh. Szotak Barna
- Data elaborării: august 2021
- Proiect numărul: 17/2021

1.2.Obiectul lucrării

Amplasamentul care a generat elaborarea PUZ-ul se compune din patru loturi în com. Santandrei, sat. Santandrei, nr. cad. 2251, 1028, 6929, 58935 și se află în proprietatea beneficiarilor lucrării. Obiectul lucrării constituie stabilirea condițiilor în care amplasamentul studiat se va parcela în loturi construibile pentru locuințe individuale izolate/cuplate cu funcțiuni complementare și locuințe colective cu comert și servicii la parter.

1.3. Surse de documentare

În vederea documentării s-a consultat PUG-ul comunei Santandrei, ridicarea topografică, planul cadastral și ortofotoplanul. Conform Certificatului de Urbanism anexat, amplasamentul face parte din zona funcțională UTR 4 zona mixta de servicii și locuire.

2.Încadrarea în localitate

2.1.Poziționarea amplasamentului

Teritoriul studiat este situat în intravilanul localității Santandrei, în zona estică a localității. Terenurile ce au generat PUZ-ul au categoria de folosință de arabil, conform actelor de proprietate.

Situarea amplasamentului în cadrul localității este prezentată în planșa U1.

2.2.Elemente ale cadrului natural

Pe amplasament nu se găsesc arbori. Amplasamentul delimitat de drumuri și terenuri private, fără panta semnificativă. Vântul dominant este vestic.

2.3.Evoluția zonei

Zona amplasamentului face parte din fostele terenuri agricole, aferente localității Santandrei. În ultimele decenii au apărut tentative de parcelare în zonă.

2.4.Concluzii din documentații deja elaborate

În vecinătatea amplasamentului s-a inițiat dezvoltarea unei zone de vile, ce coincide și cu strategia de dezvoltare a comunei.

3.Situația existentă

3.1.Regimul juridic, economic, tehnic

Terenurile studiate sunt în proprietatea beneficiarului prezentei documentații. Folosința actuală este de teren intravilan arabil. Terenurile identificate cu nr.cad. 2251, 1028, 6929, 58935, se învecinează:

- la nord cu str. Rături
- la sud cu str. Arinului
- la vest cu parcele de locuințe aferente str. Dumbravei
- la est cu terenuri arabile în intravilan

Amplasamentul este liber de construcții.

Regimul tehnic prevede dezvoltarea unei zone de locuințe și servicii, cu POT maxim de 35%, CUT maxim de 0,9.

3.2.Analiza geotehnică

Fundarea viitoarelor construcții se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umpluturi și sol vegetal, respectându-se condițiile de încăstrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare în funcție de caracteristicile obiectivului proiectat. Adâncimea de îngheț se stabilește la 80cm. Indicii de calcul pentru seismicitatea sunt $t_c=0,7$, $a_g=0,12g$.

3.3.Analiza fondului construit existent

În zona amplasamentului sunt case de locuit.

3.4.Căi de comunicație

- accesul la parcelare este propus din drumurile existente: str. Rături în nord și str. Arinului în sud prin 2 drumuri paralele.
- drumurile propuse vor avea lățimea de 16m și o zonă verde aferentă de 4m (cota de 5% pentru spații verzi, utilități publice);

3.5.Echipare edilitară

În apropiere există rețele de utilități (electricitate, gaze naturale, apă și canalizare) la str. Râhuri de unde se vor realiza extinderi

4. Propuneri

4.1. Elemente de temă

Temă principală de proiectare constituie stabilirea condițiilor de construibilitate a parcelelor propuse pentru locuințe și accesul la acestea.

4.2. Descrierea soluției

Se propune realizarea a 47 loturi cu suprafețele cuprinse între 510mp și 1022mp. **Funcțiunea de locuire principală** este de tipul: **locuințe individuale izolate/cuplate**, posibil cu funcțiuni complementare. Regimul maxim de înălțime locuințe S (D)+P+1E(M), POTmax=35%, C. U.T.max=0.9;

Suprafețe parcele propuse pentru locuire: suprafața de min. 500mp, front la stradă min 15m.

Amplasarea locuințelor unifamiliale: retragere strada min.4m, retragere spate min.6m, retrageri laterale

minim 3m pe o parte, iar pe cealaltă parte cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea anexelor gospodărești este posibilă în spatele parcelei și în afara ariei construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea **Codului civil**, cu condiția să aibe o înălțime maximă de 3m la

streșină și 4m la coamă, iar în situația în care anexa are calcan spre mejdie hmax calcan=3,5m.

Garajele se vor amplasa cu retragerea de 6m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui

autoturism.

Pentru parcela nr.II situată la str. Arinului este propusă funcțiunea de locuințe colective posibil cu

comerț și servicii la parter, cu următoarele reglementări: amplasare cu retragere minimă pe toate laturile

6m, regim de înălțime max: S(D)+P+2E+M, P.O.T.=30%, CUT=1.

Funcțiunile complementare locuirii cu condiționări: servicii cu acces public - de proximitate și comerț en detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ și cercetare și respectiv funcțiuni de turism cu condiționări.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pernțe vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, în lipsa acestuia gardul de va poziționa la distanța de 5cm pe terenul beneficiarului.

4.3. Organizarea circulației

Drumurile noi propus vor avea câte o bandă pe, vor avea lățimea de 16m și o zonă verde aferentă de 4m (cota de 5% pentru spații verzi, utilități publice) Se propune realizarea a minim 1 loc de parcare și / sau garaj inclus în construcție / locuință. Drumurile propuse vor deveni domeniul public al comunei Santandrei.

4.4. Regim juridic, circulația terenurilor

Loturile propuse sunt și rămân în proprietate privată.

4.5. Plantații

Se recomandă plantarea de arbori pe minim 20% din suprafața spațiilor verzi din interiorul parcelelor.

4.6. Echipare edilitară

Alimentarea cu apă se va rezolva prin branșare la rețeaua existentă, propusă pentru extindere.

Apele uzate se va rezolva prin branșare la rețeaua existentă, propusă pentru extindere.

Alimentarea cu căldură a viitoarelor construcții se va realiza prin centrale proprii.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branșare la rețeaua existentă și propusă pentru extindere.

4.7. Măsuri de protecția mediului

Nu este cazul pentru măsuri speciale de protecția mediului, având în vedere funcțiunea amplasamentului și vecinătăților.

5. Concluzii

Propunerea prezentată mai sus asigură valorificarea amplasamentului ca parcele pentru locuințe în condițiile ideale, în concordanță cu strategia de dezvoltare a comunei și inițiativele private din zonele învecinate.

Întocmit: arh. Szotak Barna