

PLAN URBANISTIC ZONAL

SOLUȚII URBANISTICE

P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU DE PRODUCTIE HARTIE IGIENICA

Loc. Sandrandrei, nr. 485-485A, nr. Cad. 52292, 52293, jud. Bihor

Denumire proiect : **P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU DE PRODUCTIE HARTIE
IGIENICA**
Loc. Sandrandrei, nr. 485-485A, nr. Cad. 52292, 52293, Bihor

Faza : **P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal);**

Număr proiect : **091/2014;**

Inițiator : **ARDELEAN ALEXANDRU FLORIAN**
(Beneficiar)

Elaborator : **S.C. PANNON PROIECT S.R.L.**
(Proiectant) **loc. Oradea, str. Szigligeti Ede, nr. 4/10**

Șef proiect : **ARH. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE**

ORADEA, 2014

A. Piese scrise:

- Fișa proiectului
- Lista de responsabilități
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Anexe:
 - Copie C.U.
 - Copie CUI
 - Extrase de Carte Funciară
 - Schițe cadastrale

B. Piese desenate:

1. Încadrare în zonă :U01 sc. 1:10 000
2. Reglementari urbanistice, rețele edilitare :U02 sc. 1:500

1. – Introducere

Denumirea obiectului de investiții :

Denumire proiect : **P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU DE PRODUCTIE HARTIE
IGIENICA**
Loc. Sandrandrei, nr. 485-485A, nr. Cad. 52292, 52293, Bihor

Faza : **P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal);**

Număr proiect : **091/2014;**

Inițiator : **ARDELEAN ALEXANDRU FLORIAN**
(Beneficiar)

Elaborator : **S.C. PANNON PROIECT S.R.L.**
(Proiectant) **loc. Oradea, str. Szigligeti Ede, nr. 4/10**

Șef proiect : **ARH. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE**

Data elaborării : **2014**

1.2.OBIECTUL PUZ

• SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezența documentației are ca obiect construirea centrului de producție hârtie igienică pe parcele studiate în intravilanul localității Santandrei, pe parcele identificate cu CF nr. 52292, 52293, și nr. Cad. 52292, 52293.

Terenul studiat este în proprietatea : Ardelean Alexandru Florian, în suprafață totală de 1.030,00 mp.

Pe imobilul mai sus menționat, aflat în intravilanul localității Santandrei folosința actuală – teren arabil.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- construirea centrului de producție hârtie igienică.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

• LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

În vederea completării funcțiunii actuale din locuință cu funcțiune de cabinet medical, se propune Planul Urbanistic Zonal întocmit în conformitate cu L350/2001, și ordinul 270/2010 pentru informarea și consultarea populației.

• LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Amplasamentul propus pentru amenajare, actual, nu este afectat de nici un fel de rețele supraterrane și subterane.

• DATE STATISTICE

Nu e cazul.

2. Studiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

• DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Localitatea Santandrei este așezată în vestul județului Bihor, la 8 km distanță de municipiul Oradea. Localitatea Santandrei, este reședința comunei cu același nume.

Componenta: Santandrei și Palota.

Căi de acces: DN 19, DN 19/B, DN 19/D; DJ 198.

Suprafața: Satul Santandrei se întinde pe o suprafață de 29,5 km².

Populația: 4,912 persoane.

Majoritatea locuitorilor sunt români(80,25%). Principalele minorități sunt cele de maghiari(7,45%), germani(4,34%) și romi(3,09%). Pentru 4,11% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși(64,17%), dar există și minorități de romano-catolici(11,54%), greco-catolici(7,55%), penticostali(7,49%), baptiști(2,08%) și reformați(2,02%). Pentru 4,4% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Având un grad destul de ridicat de dezvoltare socio-economică, în localitatea Santandrei își desfășoară activitatea o serie de instituții publice, societăți comerciale, localuri de alimentație publică.

Conform Strategiei de Dezvoltare Locală a satului Santandrei, în raza administrativă a satului au prioritate lucrările de utilitate publică de genul: alimentării cu apă potabilă, extinderii și modernizării rețelei de canalizare și a stațiilor de epurare, instalării liniilor telefonice, alimentării cu apă geotermală și gaze, modernizării de drumuri, reabilitării instituțiilor publice sau a altor clădiri din domeniul public. De asemenea, canalizarea apelor pluviale este inexistentă.

Obiectivul general al strategiei pentru dezvoltarea satului și a localităților aparținătoare, îl reprezintă îmbunătățirea calității vieții locuitorilor din sat. Pentru atingerea acestui obiectiv pe

termen lung, este necesară atingerea unor obiective specifice majore pe termen mediu, care se referă la sfere diferite, dar care, coroborate, contribuie la realizarea obiectivului general. Aceste obiective specifice interdependente sunt: dezvoltarea economiei locale, dezvoltarea serviciilor sociale și **reabilitarea și dezvoltarea infrastructurii**, iar atingerea acestora ar determina rezolvarea problemelor stringente ale satului.

Funcțiile regionale îndeplinite de satul Santandrei:

Printre prioritățile identificate pentru Regiunea Nord-Vest în Planul Național de Dezvoltare pentru anii 2007-2013 se numără următoarele: întărirea pieței concurențiale și dezvoltarea economiei; **dezvoltarea și modernizarea infrastructurii**; creșterea calității vieții și a asigurărilor sociale; dezvoltarea capitalului uman și pregătire profesională; protecția mediului; dezvoltarea turismului; îmbunătățirea colaborărilor transfrontaliere.

Entitatea responsabilă cu implementarea proiectului este comuna Santandrei. Primăria Santandrei funcționează ca autoritate a administrației publice locale, în baza Legii nr. 215/2001 republicată. Misiunea primăriei este de a asigura cetățenilor servicii publice eficiente și de calitate, în condiții de reală transparență și cu implicarea cetățenilor în luarea deciziilor. În urma alegerilor locale din iunie 2008, Consiliul Local al comunei Santandrei a fost legal constituit prin Hotărârea nr. 3 din 18 iunie 2008.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

• POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Santandrei.

• RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.;

Parcela studiată sus menționată, conform planurilor cadastrale vizate de Oficiul de Cadastru Bihor au o suprafață totală de 1.030,00 mp și se învecinează cu:

La nord: proprietate privată (Ardelean Alexandru Florian – drum privat nr. Cad. 52290).

La vest: proprietate privată (Ardelean Alexandru Florian – nr. Cad. 52291).

La est: proprietate privată (Ardelean Alexandru Florian – nr. Cad. 52294).

La sud: proprietate privată (Farcau Pentru).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE,

Conform hartilor climatice prevăzute de STAS 6472/ 2-83, terenul studiat se încadrează în zona II. Conform STAS 10907/1-97, temperatura de calcul pentru iarnă este de -15°C.

Parametri geofizici ai terenului, conform indicativ P 100 -92 sunt:

-zona seismică și valoarea coeficientului, $ag E=0.12$,

-perioada de colț $T_c=0,7$ sec

corespunzând grad 6 al intensității cutremurelor după scara MSK(SR-11100-93)

2.4. CIRCULAȚIA

• ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN ZONĂ A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Accesul la terenul studiat se face din drum privat, care este în proprietate beneficiarului.

• CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI,

Accesul la parcelele studiate se face din drumul privat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

• PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan- teren arabil.

• RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Terenurile din intravilan nu sunt reglementate din punct de vedere urbanistic.

• GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliată în P.U.Z. are o **suprafață de 1.030,00 mp**, teren în intravilan.

• ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În zona aferentă terenului studiat nu există construcții.

• EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu este cazul.

• PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

a) funcționale:

- Absența utilităților în zonă.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Pe amplasamentul studiat nu există conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

2. Alimentarea cu gaze naturale

Nu există rețele de gaz în zonă care să afecteze terenul studiat.

3. Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament nu există instalații electrice.

4. Telefonizare

Pe amplasament nu există instalații de telecomunicații.

5. Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune prin cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au avut, categoria de folosință de locuințe și teren arabil. În acest moment și, în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă este în continuă creștere. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

• EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este dezvoltarea zonei prin construire centru de producție.

3.2.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu e cazul.

3.3.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona propusă în cadrul prezenței documentații este amplasată la est de drum comunal. Accesul direct la parcela este din drum privat.

3.4.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

REGLEMENTARI PROPUSE

BILANT TERITORIAL

EXISTENT

Suprafata teren 1,030 mp
Suprafata construita 0 mp
Suprafata desfasurata 0 mp
POT 0,00 %
CUT 0,00

BILANT TERITORIAL

PROPOS

Suprafata teren 1,030 mp
Suprafata construita 455 mp
Suprafata desfasurata 455 mp
Suprafata accese auto si parcaje 370 mp
Suprafata spatii verzi 189 mp
Suprafata alei 16 mp
POT 44,17 %
CUT 0,44

3.5.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a. Alimentare cu apă

- Rețea de apă racordată la rețeaua localității - propus.

b. Canalizare menajeră

- Bazin vidanjabil propus.

c. Canalizare pluvială

-Nu este cazul

d. Alimentarea cu energie electrica

- Rețea de energie electrică racordată la rețeaua localității - propus.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problemicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare.

1.b. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil.

1.d. Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul, fiind P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU DE PRODUCTIE HARTIE IGIENICA. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale sau agricole și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :

2.a. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.b. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.c. Nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.d. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.

4. Concluzii – măsuri în continuare

Prin documentatia P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU DE PRODUCTIE HARTIE IGIENICA se dorește construieste centru de productie.

5. Situatia existentă

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

nr. cad: 52292, 52293

S teren = 1030 mp

S constr. = 0 mp

S desf. = 0 mp

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z

A. PRESCRIPTII GENERALE

DISPOZITII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. , el întărind si detaliind reglementarile din P.U.Z. si este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare, referitoare la utilizarea terenului.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectui P.U.Z. -ului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

- Reglementarile cuprinse în P.U.G. si în prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectui P.U.Z. .

- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

- Legea nr. 350/06 iulie 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM 010 2000

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul aferent P.U.Z. se elaboreaza cu scopul de a aprofunda si completa regulamentul ce însoțește P.U.G.-ul localitatii. El explica si detaliaza, sub forma unor prescriptii si recomandari P.U.Z. -ul în vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Odata aprobat impreuna cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale pe baza carora se elibereaza certificatului de urbanism si autorizatii de construire în perimetrul zonei studiate.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se face conform Legii 50/91 republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor.

Întocmit,
ARH. CZIRJAK JOZSEF LEVENTE

