



TEHNOPROIECT SRL
str. Ep. Mihai Pavel 5, ap.7
410210 - ORADEA, RO.
tel/fax: 0259 435 102
e-mail: tpr@rdslink.ro
J05/3498/94
CIF: RO 6256149
capital social: 20000 ron

Pr. nr. 450/2022

Beneficiar: S.C. DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE S.R.L.

Lucrare: **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE
TEREN PENTRU FUNCTIUNI INDUSTRIALE**

Adresa: Com. Santandrei, Sat Palota, nr.cad. 10295

Faza: **PUZ**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE
TEREN PENTRU FUNCTIUNI INDUSTRIALE,

Beneficiar: SC DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL prin LACATUS MARIA

Faza de proiectare: PUZ

Certificat de Urbanism: nr. 690 din 22.07.2022

Număr de contract: 450/2022

Proiectant: TEHNOPROIECT SRL – Oradea, str. Ep. Mihai Pavel nr. 5/7, tel/fax: 0259-435102; Reg.Com. J-05/3498/I994 ; CUI: RO6256149.

Șef proiect: arh. Szasz Paul

Data elaborării: noiembrie 2022

1.2. OBIECTUL LUCĂRII

Pe baza comenzii ferme a beneficiarului a fost întocmit prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru introducere in intravilan pentru construire hala industriale si reglementare teren pentru functiuni industriale, conform zona I.D. – zona functionala industrie, depozitare si subzone Sc – servicii comert – comercializare produse propria, cu utilizari admise: birouri, instalatii, constructii si amenajari aferente functiunii.

Documentația a fost elaborată în urma studierii parcelei cu nr. cad. 10295 si a zonei imediat adiacente. Parcela are acces la drumul judetean DJ 797 si la drumul secundar identificat cu nr.cad. 10457.

Planul urbanistic zonal s-a elaborat avand in vedere urmatoarele probleme principale: amenajarea urbanistică a teritoriului considerat, reglementarea retragerilor față de vecinătăți și a indicilor de ocupare a terenului, având ca scop folosirea intensivă a terenului conform zonificării I.D.

S-a avut în considerare:

- cooperarea între unități
- cooperarea cu zona limitrofă
- încadrarea și dezvoltarea relațiilor cu rețeaua de circulație rutieră
- asigurarea unei corespunzătoare și eficiente echipări tehnico edilitare (alimentare cu apă, canalizarea apelor menajere și pluviale, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze, etc).

Studiul topografic:

Amplasamentul studiat se afla in Com. Santandrei, Sat Palota – extravilan si este identificat cu nr. cad. 10295, aflat in proprietatea private a S.C. Davis Transporturi Frigorifice S.R.L.

Baza topografică folosită este formată din planuri la scara 1/5000, 1/2000 reprezentând planuri de încadrare în localitate; planuri 1/500, pe care s-au lucrat analizele planului urbanistic zonal și schița cadastrală.

Studiul geotehnic:

Pentru a se determina condițiile de fundare și fixarea soluțiilor constructive cele mai adecvate, proiectul de execuție a viitoarelor obiective va avea la bază un studiu geotehnic complex, executat pe amplasament.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Parcela studiata se afla in satul Palota, la vest de Comuna Santandrei, la drumul judetean DJ 797, cu acces din drumul secundar nr.cad. 10457.

Prin Planul Urbanistic General al Comunei Santandrei, amplasamentul studiat se afla in extravilanul comunei.

Prin prezenta documentatie se are in vedere introducerea terenului in intravilanul Comunei, respectiv incadrarea amplasamentului in zona functionala ID – industrie, depozitare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform Planul Urbanistic General al Comunei Santandrei, amplasamentul studiat se afla in extravilanul comunei.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este liber de constructii, terenul este plan si este caracterizat prin vegetatie stabilizata in decursul anilor.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul la amplasamentele studiate în cadrul circulației zonale se face ușor din str. Dimitrie Anghel si Calistrat Hogas.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent amplasamentul studiat este liber de construcții.
POT existent = 0 % ; CUT existent = 0.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Amplasamentul studiat are acces la alimentarea cu energie electrică. Alimentarea cu apă se va rezolva prin realizarea unui put forat, evacuarea apelor fecaloide menajere se vor colecta într-o fosa septică închisă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nivelul actual de poluare a zonei studiate din surse proprii este nul, cu excepția traficului de pe drumul județean DJ 797, respectiv drumul secundar nr.cad. 10457, care se încadrează în limitele prevăzute de legislația în vigoare.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proiectantul a analizat și dezbătut împreună cu beneficiarul proiectului toate aspectele legate de dezvoltarea urbană de viitor a zonei, de impactul creat de viitoarele construcții în zona studiată, în final ajungându-se la soluția prezentată spre aprobare.

Conform „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului” se va efectua procedura de înștiințare a publicului, iar punctul de vedere a părților afectate de elaborarea acestui studiu va fi analizat în ședința de avizare a PUZ-ului.

Vecinii direct interesați sunt:

1. S.C. SIPEMA S.R.L. (teren nr. cad. 10896/IE56453), sediu sat Palota, Com. Santandrei nr. 180/9, jud. Bihor
2. Parijek Elisabeta Maria și Parijek Francisc (teren nr. cad. 1634/IE51655)

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare elaborate anterior prezentului PUZ sunt: PUG elaborat pentru Comuna Santandrei. Conform PUG Comuna Santandrei, zona studiată este situată în extravilanul comunei.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Pentru zona studiată, respectiv pentru reglementarea parcelei care face obiectul prezentului proiect, PUG-ul Comunei Santandrei prevede pentru zona functionala I.D. – functiuni industriale si depozite, un POT = 50%, CUT = 1.5, spatii verzi minim 20%.

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea parcelei, realizarea unui acces din DJ 797, rezolvarea retragerilor fata de strazile existente si fata de limitele laterale, stabilirea regimului de inaltime.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va valorifica la maxim potențialul plantațiilor ce se vor face la încheierea șantierului se vor amenaja zone verzi, trotuare și platforme pentru parcare pentru a crea unui microansamblu plăcut din punct de vedere urbanistic.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru modernizarea circulatiei se propune realizarea unui acces din drumul judetean DJ 797, respectiv din drumul secundar cu nr.cad. 10457.

Prin viitorul PUG care in momentul de fata este in curs de elaborare, se stabileste un profil stradal de 12.00 m. In acest sens se prevede cedarea unei suprafete de teren de 233 mp catre domeniul public, pentru realizarea drumului la profilul stradal de 12.00 m.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Capacități:

Suprafața zonei studiate: 79 592 mp

Suprafață parcele studiate: 20 000 mp

Organizarea circulației carosabile și pietonale:

Accesul auto se va rezolva atat din drumul judetean DJ 797 cat si din drumul secundar nr.cad. 10457. Circulatia in incinta se va rezolva in asa fel incat sa se poata traversa de la un capat la celalalt al parcelei studiate.

Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime propus pentru zona functionala I.D. este de (1-2S)+P+4+R.

Înălțimea maximă admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 21.00m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 25.00 m.

Reguli de aliniere a construcțiilor:

Zona de implantare a noilor construcții respectă prevederile Planului Urbanistic General, prin urmare, retragerea construcțiilor propuse se stabilește astfel:
 Retrageră din axul drumului județean DJ 797 = 20.00 m
 Retrageră din axul drumului secundar cu nr. cad. 10457 = 20.00 m
 Retrageri laterale = 3.00 m / 6.00 m

Împrejmuire

Parcelele studiate se va împrejmui respectând prevederile PUG. Spre parcelele vecine se vor realiza împrejuriri cu înălțimea de 2,5 m.

Modul de utilizare a terenului:

Indici urbanistici propuși:

POT maxim permis = 50 %;

CUT maxim permis = 1.2

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața la sol ocupată de clădiri (Ac) și suprafața terenului considerat (S).

CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (Ad) a clădirilor și suprafața terenului (S).

Bilanț teritorial existent pentru zona studiată

	Suprafață (mp)	%
ZONA STUDIATA	79592	100.00
Parcele in zona cu caracter industrial	55538	94.90
Parcela care face obiectul PUZ	20000	
Circulatii – DJ 797	3440	4.32
Circulatii – drum nr. cad. 10457	794	0.78
199766	4266	36.44%
TOTAL	79592	100,00%

Bilanț teritorial propus - total

Zonă funcțională	Suprafață (mp)	%
PARCELA STUDIATA	20000	
S.MAX. CONSTRUCTII PROPUSE	10000	Max. 50
S.MIN. SPATII VERZI	4000	Min. 20
Suprafata de teren propusa pentru cedare catre domeniul public – categoria de folosinta drum	233	1.17

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO – EDILITARE

Obiectivele propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente în zona amplasamentului, sau se vor extinde rețelele necesare aflate în apropiere.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecției mediului, amplasarea obiectivelor propus prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect.

Ansamblul în cauză se amplasează respectându-se toate normele și legile în vigoare, fiind construcții amplasate în mediul urban existent, în zonă cu utilități.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv, în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a orașului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

4. CONCLUZII

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal, se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadrul al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul Ministrul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL nr. 501/2016 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și a eventualelor restricții au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Santadnrei.
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiective.

Întocmit
șef proiect
arh. Szasz Paul