

Nr. proiect: 20U/2020

Lucrare: PUZ – LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE COMERT SI SERVICII DEPOZITARE

Beneficiar Comuna SANTANDREI, Sat SANTANDREI, Nr. Cad.: 8734, Nr. Cad.: 8669

Proiectant: S.C. TREI LINII SRL

Faza: ETAPA I – PLAN URBANISTIC ZONAL

Volumul 1

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE COMERT SI SERVICII DEPOZITARE

Beneficiar: SANTAU IOAN, SANTAU SIMION si DUCA MARIA

Proiectant general: S.C. TREI LINII SRL

Data elaborării: FEBRUARIE 2021

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei-program

Obiectul lucrării de față îl constituie prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării pentru zona studiată, situată în comuna Santandrei, Sat Santandrei, Nr. Cad.: 8734 S= 6843 mp si Nr. Cad.:8669 S=12912 - intravilan, în scopul LOTIZARII PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE COMERT SI SERVICII DEPOZITAR.

.Această intervenție a fost inițiată de beneficiari.

Conform PUG și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, Parcelele se află în intravilanul localitatii Santandrei in partea de Nord-Est a localitatii, în UTR4 -L3 – Zona cu functiune predominant de locuinte cu functiuni complementaresi terenuri agricole cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de circulație și de mediu.

Prezentul studiu s-a realizat pentru suprafața de teren de 19395 mp, terenuri identificate cu Nr. Cad.: 8734 S= 6843 mp si Nr. Cad.:8669 S=12912 aflate in proprietatea beneficiarilor.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Investitia propusa este oportuna prin valorificarea superioara a zonei in vederea dezvoltarii imobiliare armonioase a localitatii, atragerea tinerilor care tind sa migreze catre centre urbane si prin contributia adusa la bugetul local.

1.3. Surse documentare

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat pe baza prevederilor următoarelor acte normative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile aduse actului oficial, inclusiv cele prevazute În Ordinul 2701/2010 și O.U.G. 7/02.02.2011
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996

S-au folosit, de asemenea, următoarele surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Comunei Santandrei și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

Comuna Sîntandrei este așezată în partea de vest a județului Bihor, la o distanță de aproximativ 7 km de orașul Oradea. În partea estică și sud-estică este delimitată de orașul Oradea, în sud de comuna Nojorid, în vest de comuna Girișu de Criș, iar în nord de comuna Borș. Are o suprafață de 2801 ha, ceea ce reprezintă 0,37% din suprafața județului, fiind una din cele mai mici comune ca întindere. Administrativ, are în componența sa localitățile Sântandrei, satul de reședință, și Palota, aflată la o distanță de 2 km vest.

Satul Sîntandrei este așezat pe pârâul Peța, afluent al Crișului Repede.

Localitatea este străbătută de drumul județean și de calea ferată care leagă municipiul Oradea de comuna Girișu de Criș.

Din punct de vedere al cadrului fizico-geografic comuna este așezată în totalitate în marea Câmpie a Crișurilor, în lunca râului Crișul Repede și pe terasa T1, care prezintă un pod întins și relativ neted. Macrorelieful îmbracă aspectul unei câmpii slab fragmentate, cuprinzând zona de divagare a Crișului Repede, fragmentarea fiind conturată de văi seci, viroage, grinduri și ușoare depresiuni.

Ținând seama de poziție, s-au delimitat patru unități geomorfologice: a) lunca Crișului Repede; b) terasa I; c) terasa II; d) terasa III. Trecerea de la o terasă la alta se face, în general,

printr-o pantă lină de 3-4°, ceea ce nu influențează asupra lucrărilor agricole și nu conduce la procese de eroziune marcante.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În ultimii ani, comuna a cunoscut o continua dezvoltare în ceea ce privește sectorul imobiliar.

Conform prevederilor planului urbanistic general actual, Parcelele se află în intravilanul localității Santandrei în partea de Nord-Est a localității, în UTR4 -L3 – Zona cu funcțiune predominant de locuințe cu funcțiuni complementare și terenuri agricole cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ..

- Potential de dezvoltare

Ținând cont de extinderea zonaleor de locuințe și fiind situată în apropierea municipiului Oradea, zona dispune de un potențial evident în ceea ce privește nu doar sectorul imobiliar dar și cel economic.

2.2. Încadrarea în localitate

- Pozitionarea zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află în partea de Nord - Est a localității Santandrei, în intravilan.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Accesul în zona se poate realiza din Sud de pe strada Raturi.

Accesul la parcelele noi propuse se va realiza din drumul public existent situat la Vest.

Pentru dezvoltarea zonei se propune cedarea în domeniul public a unei suprafețe de 660 mp destinată realizării unui drum cu profil de 13.00 m.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord – Drum public și Zona pentru Locuințe proprietate privată;
- la est – Zona pentru Locuințe proprietate privată;;
- la vest – Drum Public și Zona pentru Locuințe proprietate privată;
- la sud - Drum public și Zona pentru Locuințe proprietate privată;

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețea electrică și de rețele de utilități Apă și Canal rețele situate pe strada Raturi, strada situată la Sud față de terenul studiat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Comuna Sîntandrei este situată în Câmpia Miersigului, câmpie piemontană la contact cu Dealurile și Depresiunile Crișului Negru. Astfel, Câmpia Miersig face parte dintre câmpiile mai înalte ale Câmpiei de Vest, alături de Carei, Ierului, Miersig, Cermei, Aradului, Vingăi și Gătaiei. Câmpia înaltă s-a format în urma unui proces de acumulare și de eroziune, la nivelul teraselor, datorită apropierii zonei de subsidență a Crișurilor. Deși dispusă în trepte, suprafața reliefului constituie, în ansamblu, un plan ușor înclinat, de la 200 m, cât are în vecinătatea dealurilor, până la 110 m spre Câmpia joasă.

Clima

Clima comunei se află sub influența circulației vestice ce transportă mase de aer oceanic, umede. Media anuală a temperaturii aerului are valori cuprinse între 10°-11°C, valori specifice zonei de câmpie. Cantitatea medie anuală de precipitații înregistrează valori de 600 - 700 mm/an. Vânturile cele mai frecvente sunt cele de sud, urmate de cele vestice și cele din sector Nordic

Flora și fauna

Circa 75% din suprafața comunei Sîntandrei este destinată utilizării agricole, fie pentru cultivarea terenului fie pentru pășuni. Suprafața fondului forestier de la nivel local este destul de redusă, comuna fiind situată într-o zonă de șes. Comuna Sîntandrei este traversată de râul Crișul Repede, pe teritoriul localității existând zone adesea frecventate de pescari. În ceea ce privește rezervațiile naturale, în Sîntandrei există un sit comunitar Natura 2000 ROSCI0104 Lunca Inferioară a Crișului Repede. Acesta se întinde și pe alte localități din vecinătate: comuna Borș, comuna Girișu de Criș și municipiul Oradea. Situl este recunoscut pentru habitatul de Zăvoaie cu *Salix alba* și *Populus alba*, fiind format în proporție de 36% din râuri și lacuri, 26% culturi (teren arabil), 21% pășuni, 15% mlaștini și turbării și 2% alte terenuri arabile. Între cele mai importante specii din cadrul Luncii Inferioare a Crișului Repede amintim: Buhaiul de baltă, Porcușorul de șes, Boarcă, Dunariță, Zvârlugă, Răspăr, Pietrar, Fusar mic, Petroc, etc

2.4. Circulația

În comuna Sîntandrei accesul se poate realiza atât prin intermediul căilor rutiere, cât și prin intermediul căilor feroviare. Principalul traseu rutier pe care se poate ajunge în Sîntandrei este DJ797 care facilitează comunicarea cu localități precum: Tărian, Girișu de Criș, Toboliu, Sânnicolau Român, Inand. În comuna Sîntandrei există o stație CFR (haltă de călători), localitatea fiind traversată de Magistrala Feroviară 300 care trece prin următoarele locații: București - Brașov - Sighișoara - Teiuș - Războieni - Cluj Napoca – Oradea. Accesul aerian poate fi realizat prin intermediul Aeroportului Internațional Oradea, situat la o distanță de circa 7 km de comuna Sîntandrei

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile care intră în alcătuirea zonei studiate, se afla în proprietate privată după cum urmează:

Suprafața 19395 mp, terenuri identificate cu Nr. Cad.: 8734 S= 6843 mp și Nr. Cad.:8669 S=12912 – proprietari SANTAU IOAN, SANTAU SIMION și DUCA MARIA.

Folosința actuală a terenului: Terenurile sunt arabil, în intravilan, fără construcții :

Echipamentele publice esențiale sunt prezente în zonele adiacente.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiul verde este prezent sub forma unor plantații de aliniament aferente circulației publice respectiv spațiile plantate din interiorul parcelelor.

Accesul la parcelele propuse:

Accesul în zona se poate realiza din Sud de pe strada Raturi.

Accesul la parcelele noi propuse se va realiza din drumul public existent situat la Vest.

Pentru dezvoltarea zonei se propune cedarea în domeniul public a unei suprafețe de 660 mp destinată realizării unui drum cu profil de 13.00 m.

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată dispune de rețea electrică, rețea de alimentare cu apă și canalizare situate la Sud față de amplasamentul studiat pe strada Raturi..

Pentru asigurarea cu utilități a parcelelor se propune extinderea rețelelor prezente în zona.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată nu se află în arie naturală protejată și nu este afectată de riscuri naturale.

Poluarea solului constituie, de asemenea, un risc latent.

2.8. Opțiuni ale populației

Investiția în locuințe noi și clădiri pentru servicii este oportună prin valorificarea superioară a zonei în vederea dezvoltării imobiliare armonioase.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

Parcelele se află în intravilanul localității Santandrei în partea de Nord-Est a localității, în UTR4 -L3 – Zona cu funcțiune predominant de locuințe cu funcțiuni complementare și terenuri agricole cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.

Conform Certificatului de urbanism nr. 438 din 18.08.2020, emis de Primaria Comunei Santandrei, în vederea realizării obiectivului este necesară realizarea unei documentații de tip Plan urbanistic zonal în baza unui aviz prealabil de oportunitate emis de structura responsabilă cu urbanismul.

Strategia de dezvoltare locală a localității prevede atragerea și menținerea tinerilor și în general a locuitorilor, în comuna. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor trebuie să respecte prevederile RLU aferent PUG aprobat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Parcellele studiate se încadrează în peisajul rural specific, unde plantatiile de aliniament asigură continuitatea vizuală cu spațiile plantate din interiorul curților și grădinilor. Pe zona studiată după finalizarea lucrărilor de construcție, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă să fie înierbate și plantate cu arbuști și plante florale.

3.4. Modernizarea circulației

Reteaua stradală este prezentă în zona.

Pentru dezvoltarea zonei se propune cedarea în domeniul public a unei suprafețe de 660 mp destinată realizării unui drum cu profil de 13.00 m.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform PUG al localității și RLU aferent, noul obiectiv de investiții necesită elaborarea unui plan urbanistic de rang inferior (PUZ). Prin prezenta documentație se urmărește LOTIZAREA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE COMERT SI SERVICII DEPOZITARE

REGLEMENTARI

–Funcțiunea propusă: Locuinte familiale și servicii.

Pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor se propune LOTIZAREA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE COMERT SI SERVICII DEPOZITARE

Reglementari:

21 Loturi din care:

6 Loturi pentru comerț, servicii, depozite cu suprafețe de 1036 mp

14 Loturi pentru locuințe cu suprafețe între 897 mp și 902 mp;

1 Lot pentru drum public - 660 mp;

Funcțiunea de Locuințe:

Locuințe individuale izolate/cuplate, posibil cu funcțiuni complementare.

Regim de înălțime S (D) + P +1E(M)

Suprafața minimă 500 mp;

Front minim 15.0 m;

Retragere str. Pandurilor 6,00 m; 4 m fata de strazile perpendiculare.

Retrageri laterale 3m, pe o parte iar pe cealalta parte cu respectarea Codului Civil;

Retragere spate minim 6,00 m ;

Anexele gospodaresti se pot amplasa in spatele parcelei si in afara ariei construibile reglementate cu respectarea Codului Civil., cu conditia sa aibe o inaltime maxima de 3m la streasina si 4m la coama, iar in situatia in care anexa are calcan spre mejdie $H_{max}=3.5$ m.

Garajele se vor amplasa cu o retragere de 6,00 m de la aliniament pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Funcțiuni Complementare locuirii : Servicii cu acces public, - de proximitate si comer ten detail, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de invatamant si cercetare si respective funcțiuni de turism.

Funcțiuni de comert, servicii, Depozitare: - Parcele cu suprafata minima de 1000 mp;

Regim de Inaltime S (D) + P +1E(M)

Retragerea de la toate strazile existente sau propuse minim 6.00 m;

Retragere spate minim 4,00 m;

Retrageri laterale minim 4 m pe o latura iar pe cealalta parte cu respectarea Codului Civil.

–Echiparea edilitara prin racord la retelele existente in zona.

–Evacuarea apelor uzate – racordare la reseaua de canalizare existenta in zona.

–Inaltime maxima imprejmuire 2,50 m.

–Gardul se va amplasa pe mejdie cu acordul vecinilor, in lipsa acestuia gardul se va amplasa la 5 cm pe terenul beneficiarului.

–Spatii verzi minim 20% .

Indici urbanistici:

–POT MAXIM locuire = 35 %

–POT MAXIM Funcțiuni Mixte = 50 %

–CUT MAXIM locuire =0 .9

–CUT MAXIM Funcțiuni Mixte = 1

BILANT TERITORIAL				
Suprafete Teren	Existent		Propus	
	Ha	%	Ha	%
Total Zona Studiata din care:	1.93	100%	1.93	100%
Zona Cai de Comunicatii Rutiere	0.00	0.00%	0.06	3.10%
Zona pentru Locuinte si functiuni complementare	1.29	66.83%	1.26	65.28%
Zona Mixta Comert, Servicii, Depozitare	0.64	33.17%	0.61	31.60%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Asigurarea cu energie electrica a loturilor de teren propuse se va realiza prin racordarea la retea electrica existenta in zona.

Asigurarea cu apa a loturilor de teren propuse se va realiza prin extinderea si racordarea la retea de apa existenta in zona.

Evacuarea apelor uzate rezultate se va realiza prin prin extinderea si racordarea la retea de apa existenta in zona.

Toate costurile aferente echiparii edilitare a zonei propuse pentru parcelare vor fi suportate de investitorul privat.

3.7. Protecția mediului

Se va asigura transportul controlat al deșeurilor pe baza contractului cu firma de salubritate. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea la un bazin vidanabil.

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona studiată nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică. Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică existente.

3.8. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenurile din zona studiată se află în proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII • MASURI IN CONTINUARE

Propunerea prezentată a fost realizată în urma solicitării beneficiarilor: SANTAU IOAN, SANTAU SIMION si DUCA MARIA în vederea LOTIZARII PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE COMERT SI SERVICII DEPOZITARE.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, permisiunilor și restricțiilor impuse au stat reglementările actuale și cerințele obiective ale dezvoltării prezente și de perspectivă a zonei.

Pentru ca parcelele să devină construibile, se va asigura accesul din drumul public, precum și staționarea (parcarea/gararea).

Întocmit

Arh. Bate Marian

Sef proiect

Arh. Makar Julia