

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. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SAT SÂNTANDREI COM.SÂNTANDREI, JUD.BIHOR

1.2.Amplasamentul obiectivului si adresa ;

LOCALITATEA SÂNTANDREI, COMUNA SÂNTANDREI , JUD.BIHOR

1.3.Proiectant general :

S.C. PROIECTARE EXPRESIV S.R.L.
STR. IULIU MANIU NR.38, AP7, ORADEA

1.4 Beneficiarul lucrarilor:

AVRAM VASILE cu sotia AVRAM ECATERINA , AVRAM MARIUS cu sotia AVRAM- MIORITA si COMUNA SANTANDREI

2. OBIECTUL PUZ

2.1. Obiectul prezentului P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, vizand propunerea de parcelare a doua terenuri, pentru locuinte individuale /cuplate si servicii (functiuni complementare locuintelor) in corelatie cu zonele limitrofe existente.

2.2. Solicitari ale temei program

La solicitarea beneficiarilor in calitate de investitori, a terenurilor aflate in intravilanul localitatii Sintandrei, comuna Sintandrei , s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.Z., prin care se solicita studierea din punct de vedere urbanistic a terenurilor mentionate anterior, in scopul parcelarii. In acest scop a fost obtinut un Certificat de urbanism nr.360 din 31.10.2018 .

Lucrarea stabileste obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- imaginea spațială – 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 de 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, este pe extravilan la sud de UTR2 si UTR3 alaturat subzonelor de locuinte si functiuni complementare.

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 analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale Comunei Sintandrei cu privire la elementele din tema .
- Date cu privire la modul de folosinta a terenurilor , proprietatea acestora ,regim de inaltime, etc.
- Date statistice.

3.4.Baza topografica

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

3.5.Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata 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 Amenajarii 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.360 din 31.02.2019, 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, vecina cu municipiul Oradea pe drumul judetean D.J.797.Se invecineaza la est cu municipiul Oradea la nord cu comuna Bors, la vest cu comuna Girisu de Cris, la sud cu comuna Nojorid.

Satul Sântandrei este strabatut de pâraul Peta ,iar la nord curge Crisul 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 Sintandrei 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 enuntate in P.U.G. privind reabilitarea urbana si imbunatatirea plasticeii arhitecturale si ridicarea calitatii serviciilor, principalele directii ale evolutiei zonei sunt : -asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele 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, relationate cu evolutia localitatii

Terenurile studiate sunt pe extravilanul localitatii, la sudul localitatii si la sud de alte terenuri ce au fost urbanizate si introduse in intravilan .Terenurile sunt introduse in intravilan in noul PUG care este in lucru. Functiunea propusa prin P.U.Z. este de locuire cu regim mic de inaltime si functiuni complementare acestora.

1.3.Potential de dezvoltare

Din punct de vedere functional zona studiata se alatura functiunii existente cea de locuire. Zona are acces facil spre drumul judetean DJ797, astfel ca are factorii necesari dezvoltarii.

2.INCADRARE IN LOCALITATE

2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenurile sunt in zona sudica a localitatii, in extravilanul localitatii Sintandrei . Delimitarea este facuta :

-la nord de un PUZ avizat cu multe parcele de locuinte

-la est de parcela cu constructie cu nr. Cadastral 11300, 11301

-la sud de un teren arabil liber de constructii cu nr cad.7105

-la vest de un teren arabil liber de constructii cu nr. cad. 58100

In conformitate cu Extrasele de Carte Funciara 5242 si 2953 terenurile insumeaza o suprafata de 12804,00mp si sunt in proprietatea beneficiarilor Comuna Sântandrei ,Avram Marius cu sotia Avram Elena -Miorita si Avram Vasile cu sotia Avram Ecaterina.

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

Evolutia urbana recenta a dus la extinderea intravilanului, astfel ca amplasamentul studiat este situat intr-o zona cu densitate redusa, zona in formare din punct de vedere urbanistic. Planul Urbanistic General prevede introducerea in intravilan a zonei astfel ca zona este prevazuta in strategia de dezvoltare a localitatii, justificata de necesitati reale , pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare.

3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

3.1.Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri natural.

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetatie (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate.

Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala

asigurata.

Date generale

Relief : Comuna Sîntandrei este situata in zona de vest a crisurilor. Localitatile comunei sunt situate pe terasa de lunca de pe malul stang al Crisului Repede.

Clima comunei Sîntandrei se inscrie in clima zonei de vest a judetului Bihor si anume, continentală cu influente mediteraneene. Temperatura medie este de +10 C, iar precipitatiile se inscriu in jurul cifrei de 600mm/mp. Vanturile dominante sunt cu directia nord-vest.

Din punct de vedere **geologic** teritoriul administrativ al comunei Sîntandrei se gaseste in zona de campie din partea de vest a tarii.

Geomorfologic terenul comunei Sîntandrei se incadreaza in relieful de campie din partea de vest a tarii si face parte din terasele aluvionare a bazinului hidrografic al raului Crisul Repede, campie joasa din punct de vedere structural, cu altitudini sub 100m, pe partea stanga a paraului Peta afluent de stanga al raului Crisul Repede.

Hidrogeologic apele subterane sunt cantonate in stratul de pietris cu nisip, cu grosime de peste 10m, cu dezvoltare regionala. Apele au nivel liber si influentat de regimul precipitatiilor.

Nivelul freatic este cunoscut in zona sub 7,50m.

Parametrii geo-seismici, conform normativ P100/92 , normativ pentru proiectarea antiseismica a constructiilor 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 si accesul la terenuri vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Accesul la terenul studiat se poate face din doua directii :

- o posibilitate este cea din drumul judetean DJ797 pe strada Independentei si apoi pe strada Greierului
- a doua posibilitate este din drumul judetean DJ797 pe strada Viorelelor si apoi pe strada Ogorului.

Din analiza situatiei existente reies următoarele disfuncționalități principale:

- trama stradala, deși dezmembrată, nu este amenajată corespunzător, cu trotuare si zone verzi de aliniament
- nu sunt rezolvate si amenajate intersectiile stradale
- lipseste semnalizarea aferenta circulatiei

4.2. Capacitati de transport, greutate 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 fie din strada Independentei strada pietruita cu profil de 14,00m , fie din strada Viorelelor tot pietruita cu profil de 12,00m. Aceste străzi sunt total nesatisfăcătoare din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.).

5. OCUPAREA TERENURILOR

5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezent zona studiata din prezentul PUZ, este in extravilanul localitatii alaturat intravilanului cu subzonele :

- L3 - functiunea de locuire si functiuni complementare locuirii cu regim de inaltime (D)S+P+1(M)
- Ccr – subzona cai de comunicatie rutiera

5.2. Relationari intre functiuni

Funciunea dominanta a zonei este cea de locuire. Zona studiata nu dispune in prezent de functiuni complementare. Servicii , spatii comerciale cu caracter local si spatii de recreere se gasesc in zonele invecinate . In prezent, in zona exista un spatiu rezervat pentru parc dar neamenajat inca.Zona de comert, servicii, se propune a fi de locuinte cu functiuni complementare, nu se admit depozite.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent zona luata in studiu este constituita din constructii in numar mic si de drumuri nemodernizate. Terenurile din zona sunt terenuri cu case cu regim mic de inaltime, independente cu retragere de la frontul stradal si in spate cu gradini.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiata , fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata, constructiile existente sunt putine si noi.

5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Fiind o zona in formare, care are foarte putine constructii si asigurarea cu servicii este in formare.

5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi existente sunt constituite din, putinele curti amenajate care exista iar spatiile verzi de aliniament ale strazilor lipsesc avand in vedere ca strazile nu sunt amenajate.

5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

5.8.Principalele disfunctionalitati

La momentul intocmirii prezentei documentatii, categoria de folosinta a terenurilor studiate este arabil, avand in vedere ca pe terenuri nu exista constructii.

- Zona este in procent foarte mic construita.
- Zona are nevoie de modernizarea drumurilor
- Zona are nevoie de spatii verzi amenajate

6. ECHIPAREA EDILITARA

6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila , retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatii, surse si retele cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale

Zona nu este echipata din punct de vedere edilitar. Pe strazile alaturate sunt retele de curent si de gaz iar reseaua de apa este pe strada Viorelelor ,astfel ca pe strada propusa prin lucrarea de fata se vor face extinderi de la retele existente, prin grija beneficiarilor.

7. PROBLEME DE MEDIU

7.1.Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin PUG. Sântandrei , zona studiata se va incadra in zona de locuinte si functiuni complementare, stabilind o relatie optima intre cadrul natural existent si cadrul construit propus. Avand in vedere P.O.T.-ul propus de 40%, ce ramane de la gradul de ocupare al terenului va fi ocupat de , parcuri si spatii verzi.

7.2. Evidentierea riscurilor natural antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri natural 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 strada Ogorului care da in strada Viorelelor, zona in care fondul construit este mai mare decat zona cu strada Greierului . Zona studiata va beneficia de echipare edilitara complete.

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa 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 din zona. 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 de locuit, zonele aferente circulatiilor 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 tendintei de dezvoltare a localitatii sunt propuse locuinte si functiuni complementare. Din discutiiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii. Documentația propune

utilizările funcționale ale UTR – urilor învecinate, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona.

2. Prevederi ale P.U.G.

În urma documentațiilor P.U.Z. anterioare care se afla în arealul studiat, aprobate prin H.C.L. urî, a rezultat urbanizarea zonei cu locuințe și funcțiuni complementare. În prezent, situl studiat face parte dintre terenurile existente pe limita intravilanului dar în extravilanul localității. Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, fără interdicții majore.

În configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- existența țesutului urban din partea vestică, nordică și estică a localității, cu particularitățile sale;
- existența strazilor din jur
- existența documentațiilor P.U.Z. aprobate, unele executate aletele în curs de execuție, adiacente parcelei care face obiectul prezentei documentații.

Din punct de vedere funcțional, zona va avea un caracter predominant rezidențial, locuire și funcțiuni complementare.

3. Valorificări ale cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fără interdicții cu repercursiuni asupra valorificării cadrului natural. Pe teren nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului.

Prin prezentul proiect s-a urmărit realizarea optimă a circulațiilor auto și pietonale în zona și se vor asigura spații plantate în proporție minimă de 20% din suprafața aferentă fiecărei parcele de locuit.

4. Modernizarea circulației

Se propune amenajarea drumurilor existente pentru realizarea unei circulații fluente în zona, precum și configurarea acceselor auto și pietonale de-a lungul strazilor, realizarea trecerilor de pietoni și semnalizarea acestora.

În consecința studiului aprofundat al rețelei stradale existente în PUZ, va face obiectul unei documentații specializate ulterioare, prin care se vor stabili următoarele:

- elemente funcționale- urbanistice
- elemente geometrice ale drumului, (intersecții cu drumuri existente, profile transversal, zona de protecție și zona de siguranță, etc) în baza normativelor și reglementărilor în vigoare (OG 43/1997 privind regimul drumurilor; STAS 10144/1-90)
- situația juridică a terenurilor pentru care se propune reabilitarea drumului

Accesul în zona se poate face de la vest, din strada Independenței și str. Greierului, de la est din strada Ogorului, str. Colinelor, str. Viorelelor, iar accesul la parcelele propuse se va face din strada nouă propusă cu profil de 12,00m, cu carosabil de 7,00m cu trotuar pe ambele părți de 1,50m și rigole de colectare a apelor pluviale de 1,00m pe ambele părți.

5. Zonificare funcțională, elementară, bilanț teritorial, indici urbanistici

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere funcțional) a unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare
- asigurarea accesului la caile de circulație auto și pietonale în zona studiată
- asigurarea unei amplasări judicioase a construcțiilor
- amenajarea spațiilor de deservire și a spațiilor 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.

5.1. Utilizari functionale

a) Utilizari permise:

Este permisa constructia de **locuinte individuale** (unifamiliale)/cuplate si anexele acestora : garaje , filigorii, imprejmui, parcare masini, minim 1 loc de parcare, platforme carosabile si pietonale .

Locuinte semicolective (familiale) cu maximum doua unitati locative.

Conform NP016-96 cladirile cuplate sunt cladirile, cuplate cate doua pe limita dintre doua loturi.

b) Utilizari permise cu conditii :

-Servicii cu acces public (servicii de proximitate) prestate in special de proprietar cu conditiile:

-sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei

-suprafata utila sa nu depaseasca 80,00mp

-sa implice maxim 5 persoane

-activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

-sa nu produca poluare fonica , vizuala si sa nu afecteze intimitatea locuirii invecinate

-pentru alte functiuni altele decat cele de locuire sa se ceara acceptul vecinilor

-in cazul functiunii de alimentatie publica se va obtine acceptul vecinilor pe o raza de 50m si sa asigure locurile de parcare in interiorul parcelei

-Servicii profesionale sau manufacturiere cu conditii ;

- sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire

- suprafata utila a acestora sa nu fie mai mare de 80 mp

- sa implice maxim 5 persoane

- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii

- sa nu produca poluare fonica , vizuala si sa nu afecteze intimitatea locuirii invecinate

-pentru alte functiuni altele decat cele de locuire sa se ceara acceptul vecinilor

-sa fie asigurate locurile de parcare aferente functiunii , in interiorul parcelei

-Functiuni de invatamant si cercetare si functiuni de turism fara alte functiuni

- la functiunea de turism intra urmatoarele tipuri : vila turistica, pensiune, de maxim 9 camere , hostel

Modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu (doar modificari de amplasament) sau Proiect Urbanistic Zonal pentru modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel initial)

c) Interdictii temporare

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de apa, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul se urmeaza a trece in domeniu public.

d) Utilizari interzise

Este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros ,anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.

e) Servituti

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri. Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Nr.crt	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATE PRIVATA	11312,90	1,131
2	TEREN OCUPAT DE DRUM EXISTENT	12804,00	1,280
3	TEREN REZERVAT PARC	1529,10	0,153
	TOTAL TEREN INTRAVILAN	25646,00	2,564
4	TEREN PROP. PRIVATA IN AFARA BENEFICIARI	10559,00	1,056
5	TEREN PROPRIETATE BENEFICIARI din care	12804,00	1,280
	- teren ocupat de drum	2482,18	0,248
	- teren rezervat pentru constructii	3509,93	0,350
	- amenajari curti, spatii verzi, gradini	5264,89	0,526
	- teren 5% rezervat pt. spatii verzi /institutii si servicii	580,00	0,058
	- teren proprietate Comuna Santandrei	967,00	0,096
	TOTAL TEREN EXTRAVILAN	23363,00	2,336
	TOTAL TEREN LUAT IN STUDIU	49009,00	4,900

Studiul a fost rezolvat într-o singură variantă .

Marimea minimă a lotului : 500,00 mp
 Front la strada variabil : 15,26 m- 32,77m
 Retrageri strada : 6,00m
 Retrageri laterale : 3,00m pe o parte și cu respectarea codului civil pe cealaltă
 Retrageri spate : 6,00 m. minim
 Parcaj obligatoriu pe lot : minimum un loc/ locuință
 Înălțime gard perimetral : 2,50 m. maxim(conform cod civil)
 : 2,00 m maxim la strada (transparent)

Condiții specifice impuse- plantări arbori- 20% din suprafața lotului

Regim de construire

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.

P.O.T. Maxim : 40%

C.U.T. Maxim : 0,90

Construcțiile vor fi echipate cu rețele de apă ,canalizare și rețele electrice, obligatoriu.

Se impune realizarea de studii geotehnice în zonă. 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 ECHIPĂRII EDILITARE

6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se va face prin extinderea rețelei de distribuție , existentă pe strada Viorelelor

6.2. Canalizare

Având în vedere proiectul de execuție a rețelelor de canalizare pentru toată localitatea , zona de intravilan , se va putea face extinderea acestora pe strada nou creată . Până la execuția rețelei de canalizare se pot folosi rezervoarele de vidanșare. 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

Rețeaua de gaze se află pe strada Ogorului, astfel ca se va face extindere de rețea.

6.5. Telecomunicații

Se propune racordarea la rețelele de telefonie existentă în zona construită, alăturată , pe baza de comenzi 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 colectări nu va fi mai mare de 3 – 4 zile.

7. PROTECȚIA MEDIULUI

7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Datorită faptului că lucrarea prevede parcelare pentru locuințe și servicii, nu sunt funcțiuni productive cu faze tehnologice, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

În zona nu au fost evidențiate riscuri naturale.

7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Conform contractului de salubritate care va fi încheiat cu o firmă de specialitate, resturile rezultate din activitatea de șantier, pe durata de execuție a imobilului , vor fi transportate la o rampă de gunoi special amenajată.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări 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 patrimoniu, 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 evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente deoarece acestea nu exista. Accesul carosabil se va face doar din strada Greierului, str. Ogorului si str. Colinelor .

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 amplasament in proprietatea beneficiarilor : Avram Marius cu sotia Avram Elena-Miorita , Avram Vasile cu sotia Avram Ecaterina si Comuna Sântandrei.
- adiacent terenuri proprietate privata
- terenuri proprietate publica de interes local

Se va determina circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor propuse :

- teren ce se intenționează a fi trecut din proprietatea inițiatorilor PUZ-lui în domeniul public al comunei Sintandrei (accese carosabile și pietonale , parcele destinate amplasării construcțiilor edilitare (post trafa , stație de reglare măsurare gaz , rezervoare apă , platforme gospodărești , spații verzi amenajate pentru acces public) .
- teren pe care se execută parcelarea , rămâne în domeniul privat al proprietarilor ;

D. CONCLUZII

Ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută. Necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial peisager cu zone plantate abundent și construcții puține. In zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de locuințe. Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic că și dezvoltarea unor construcții rezidențiale de locuințe in zona este oportună. Pe terenul luat în studiu, proprietarii doresc să realizeze o parcelare destinată construcției de locuințe individuale și funcțiuni complemenare. Terenul se va dezmembra cu părți aferente fiecărei locuințe . Casele vor cuprinde funcțiunile specifice locuințelor, garaje și spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate , centrale termice proprii, racorduri la apă și canal, spații de depozitare a pubelelor de gunoi.

In zonă va apărea nevoia de spații comerciale. În acest caz acestea se vor putea realiza pe loturile proprietate, cu respectarea acelorași condiții de ocupare a terenului și regim de

înălțime ca și la locuințe, cu aceleași condiții de amenajări peisagere și racord la utilități. Aceste spații comerciale vor putea realiza doar un comerț de mică amploare vânzare cu amănuntul de produse alimentare sau cu caracter de mic restaurant sau pensiune, sau servicii ca : mici cabinete medicale, birouri individuale de avocatură, etc. Se vor respecta normele de liniște specifice zonelor de locuințe și se va solicita acordul vecinilor. Pentru alte funcțiuni decât cele de locuit se vor respecta și realiza parcări în concordanță cu R.G.U. De asemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor funcțiuni.

Avand in vedere alaturarea de alte terenuri care sunt deja parcelate, prezenta propunere nu face decat sa contribuie la inchegarea din punct de vedere functional si urbanistic al zonei.

INTOCMIT
ARH. SIM RODICA