

DOCUMENTAȚIA URBANISTICA în vederea: **LOTIZARE PENTRU LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII**, inclusiv reglementarea funcțională.

I.1. Denumire proiect : **INTOCMIRE P.U.Z. LOTIZARE PENTRU LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII, NR. CAD.:59878, 59872, 59874, LOCALITATEA SANTANDREI, JUDETUL BIHOR**
NR. CAD.:59878, 59872, 59874, LOCALITATEA SANTANDREI, JUDETUL BIHOR

I.2. Faza : **P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)**

I.3. Număr proiect: **03/2022**

I.4. Inițiator : **PASCALAU DORIN MARIUS SI SOTIA**
(Beneficiar) **Jud. Bihor, Com. Santandrei, str. Biruintei nr. 10**

PASCALAU CRACIUN SI SOTIA
Jud. Bihor, Com. Nojorid, Sat Pausa, nr. 99

CONSTANTIN IOAN SI SORIA
Jud. Bihor, Mun. Oradea, str. George Enescu, nr. 17

RUS VIRGIL SI SOTIA
Jud. Bihor, Mun. Marghita, P-ta Independentei, nr. 10, sc. A, et. 3 , ap.13

MUDURA FLOAREA
Jud. Bihor, Mun. Oradea, str. Salcamilor, nr. 5

I.5. Elaborator : **S.C. AIDO STUDIO DESIGN S.R.L.**
(proiectant) **cui: 38538164**
coduri caen: 7111 – activitati de arhitectura
7410 – activitati de design specializat
Mun Oradea, str. Simion Barnutiu nr. 15, jud. Bihor

PROIECTANT GENERAL:

S.C. AIDO STUDIO DESIGN S.R.L.

Sef proiect:

Arh. LUNGU DORIN IONUT

Urbanism:

Arh. COBE AUREL IOAN



Desenat:

Arh. LUNGU DORIN IONUT

Volum A. PIESE SCRISE:

1. Fisa proiectului;
2. Lista de responsabilitati;
3. Borderou;
4. Anexe:
 - certificate de urbanism: nr. 554din 23.06.2021;
 - CUI;
 - extras carte funciara,
 - documentatie cadastrala,
5. Memoriu PUZ;
6. Regulament de urbanism;

Volum B. PIESE DESENATE:

nr	Titlu plansa	plansa	scara	format plansa
1.	PLAN DE INCADRAREA IN ZONA	U01	1:5000	A4P
2.	PLAN DE SITUATIE - EXISTENT	U02	1:1000	A2P
3.	PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANE	U03	1:1000	A2P
4.	PROFIL STRADAL PROPUȘ	U04	1:100	A4P
5.	PLAN DE SITUATIE - PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	U05	1:1000	A2P
6.	PLAN DE SITUATIE - RETELE TEHNICO-EDILITARE	U06	1:1000	A2P

MEMORIU

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1 – Obiectul lucrării :

Prevederile temei program, condițiile de amplasare și realizarea obiectivului:

L-a solicitarea beneficiarilor:

PASCALAU DORIN MARIUS SI SOTIA

Jud. Bihor, Com. Santandrei, str. Biruintei nr. 10

PASCALAU CRACIUN SI SOTIA

Jud. Bihor, Com. Nojorid, Sat Pausa, nr. 99

RUS VIRGIL SI SOTIA

Jud. Bihor, Mun. Marghita, P-ta Independentei, nr. 10, sc. A, et. 3 , ap.13

CONSTANTIN IOAN SI SORIA

Jud. Bihor, Mun. Oradea, str. George Enescu, nr. 17

MUDURA FLOAREA

Jud. Bihor, Mun. Oradea, str. Salcamilor, nr. 5

s-a întocmit următoarea documentație de urbanism pentru a se stabili **condițiile de reglementare functionala pentru parcelarea terenurilor cu nr. Cad.: 59878, 59872, 59874**

Lucrarile de parcelare se vor executa conform reglementarilor date prin prezenta documentatie.

S-a obtinut certificatul de urbanism nr. 554 din 23.06.2021 eliberat de Primaria Comunei Santandrei.
Situl studiat este situat la km 6+0.072 pe partea stanga, localitatea santandrei DJ 797.

2.–Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus:

Teritoriul luat în considerare pentru realizare obiectivului sus mentionat, este situat în intravilanul localitatii Santandrei, Nr.Cad.59878, 59874 ,59872. Documentația de față propune reglementarea functionala a terenurilor in vederea parcelarii terenurilor, in cadrul parcelelor de teren identificate prin nr. Cad.59878, 59874, 59872. Terenul este marginit de proprietate privata la vest si est si domeniu public (DJ797) la limita nordica, domeniu public la limita sudica.

Conform PUG Santandrei, terenul se afla in intravilanul localitati in subzona functionala UTR5 avand functiunea predominanta de locuire cu functiuni complementare (zone verzi, comert, servicii).

Funcțiunea dominantă a zonei: zona cu funcțiune de locuire si functiuni complementare.

Funcțiuni complementare admise: Constructii de locuire sau functiuni complementare

2.2.Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat:

-prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior:

-In zona studiată, până la această dată s-au întocmit studii de urbanism, cum ar fi:

- PUG SANTANDREI, PUZ aprobat cu HCL nr.143/21.11.2019, PUZ aprobat cu HCL nr 26/26.04.2007

Din documentatiile de urbanism existente in zona reiese zonificarea functionala de ZONA CU FUNCTIUNE DE LOCUIRE.

2.3. Elemente ale cadrului natural si potential de dezvoltare

Cadrul natural

Terenul studiat nu prezinta denivelari si are o suprafata totala de 23023mp.

Din punctul de vedere al organizarii noilor investitii, si al acceselor auto si pietonale, inclusiv parcare si accese imobile, nu este necesara sistematizarea pe verticala a terenului.

Resurse naturale ale solului si subsolului

Terenurile din vecinatatea limitelor parcelei studiate se afla in intravilanul localitatii Santandrei. In zona sunt prezente constructii permanente ce apartin functiunii de locuire. Terenul studiat, cat si cel aflat in imediata vecinatate nu prezinta exploatare subterane.

Riscuri naturale

Zona nu prezinta riscuri naturale, de alunecari de teren, inundatii, etc. Riscurile determinate de activitati poluante sunt inexistente, intrucat constructiile existente in zona nu sunt factori poluanti.

Monumente ale naturii si monumente istorice

In zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4. Circulatia

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul national DJ797 ce strabate zona la limita nordica. Accesul pe proprietatea beneficiarului se face din DJ 797 pe drumul propus cu profil de 12 m.

2.5. Zonificare functionala si bilant teritorial

Caracteristici ale functiunilor din zona:

Principalele functiuni existente in zona amplasamentului studiat sunt:

ZONA CU FUNCTIUNE DE LOCUIRE

Funcțiuni alipite zonei de locuire:

- La est: zona de locuinte
- La vest: zona de locuinte;
- La sud: Drum propus
- La nord: Domeniu public – drum judetean DJ 797;

Pe terenul beneficiarilor se propune parcelarea terenului in loturi cu suprafata mai mare de 500 mp, si crearea unui drum de acces la parcele.

Riscuri naturale in zona:

- nu exista riscuri naturale in zona

Disfunctionalitati:

- reglementarea functionala a terenului.

2.6. Echipare edilitara

Alimentarea cu energie electrica

In vecinatatea amplasamentului exista retele de energie electrica ce vor fi folosite ca baza de plecare pentru brasament. Constructiile existente din cadrul terenurilor prezinta racord la reseaua de energie electrica LEA110KV , punct trafo.

Alimentarea cu apa si canalizare

In vecinatatea terenurilor exista retea edilitara de apa – canal care va fi folosita ca punct de racord a unitatilor propuse pentru asigurarea necesarului de apa pentru consum si fluxul functional.

Canalizarea se va realiza individual in cadrul parcelei, prin racord la reseaua edilitara. Acestea se vor dimensiona corespunzator pentru asigurarea necesarului in functie de profilul fiecarei unitati propuse.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe amplasamentul studiat si in vecinatate nu exista retele de gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural - cadru construit

Funcțiunea propusa spre dezvoltare in zona studiata este o continuare a dezvoltarii localitatii. Zona nu este supusa unor riscuri antropice si naturale.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Localitatea Santandrei este o localitate veche, iar in istoria ei nu sunt prezente evenimente naturale care sa perturbe sau sa stopeze dezvoltarea acesteia.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Amplasamentul drumurilor si a echipamentelor edilitare existente nu afecteaza zona.

Evacuarea apelor menajere se va studia tinand cont de normele in vigoare.

Se vor respecta zonele de protectie si retragerile propuse prin PUG si prin plansele de Urbanism - U03 – Plan de situatie – Reglementari Urbane

In fazele urmatoare de proiectare se va tine seama de posibilitatea de asigurare a energiei necesare si din surse neconventionale, in vederea realizarii de economii de resurse naturale.

Evidenta valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In vecinatate nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.

In zona potentialul turistic este scazut.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

Propunerile de dezvoltare se vor desfasura in corelare cu studiile urbanistice existente in zona, PUG – SANTANDREI. PUZ aprobat cu HCL nr.143/21.11.2019, PUZ aprobat cu HCL nr 26/26.04.2007

Zona studiata in documentatia de urbanism se afla in intravilanul localitatii Santandrei, terenul studiat are limita nordica paralela la drumul national DJ797 ce strabate localitatea. La limita Sudica se propune realizarea unui profil stradal de 12 m.

Limita estica si vestica se invecineaza cu proprietati private cu functiune de locuire.

Prin documentatia de urbanism se propune reglementarea functionala si parcelare. Se propune modificarea zonificarii actuale.

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Santandrei, Nr.Cad. 59878, 59872, 59874, jud. Bihor, iar accesul pe teren se face drumul public DJ797 pentru autoturisme paralel limitei NORDICA.

Se propune parcelarea terenului beneficiarilor, astfel incat sa rezulte parcele cu functiunea de locuire, parcele cu functiune de locuire si functiuni complementare si o parcela de drum.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Suprafata studiată are un front stradal la DJ 797 de 76.58 metri – limita nordica, terenul se afla in intravilanul localitatii si are suprafata totala de 23023 mp.

Limite si vecinatati:

La Nord	domeniu public – DJ797 (ETAPA 2)	cu latura de 76.58 ml
La Vest	Proprietati private	cu latura de 358.54 ml
La Sud	Drum public	cu latura de 74.03 ml
La Est	Proprietati private	cu latura de 373.91 ml

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Suprafata terenului este de 26391.86 mp din care: 23023 mp (FAZA I) si 3368.86 mp (FAZA II):

BILANT TERITORIAL (ETAPA 1 + ETAPA 2) – maxim propus				
TEREN AFERENT	EXISTENT (mp)	%	PROPUS maxim (mp)	%
PARCELE PENTRU CONSTRUIRE	26391.86	100.00%	19819.48	75.11%
SPATII VERZI	26391.86	100.00	1888.51	7.15%
PLATFORME DALATE/ ASFALTATE/BETONATE/PARCARI	0.00	0.00	5590.67	17.74%
TOTAL	26391.86	100	26391.86	100

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Conform extraselor de carte funciara si documentatiei terenul in suprafata totala de 23023 mp, se afla in proprietatea privata a beneficiarilor: PASCALAU DORIN MARIUS SI SOTIA, PASCALAU CRACIUN SI SOTIA, CONSTANTIN IOAN SI SOTIA, RUS VIRGIL SI SOTIA, MUDURA FLOAREA – nr.cad. 59878 inscris in CF59878, 59872 inscris in CF59872, 59874 inscris in CF59874

Terenul se afla in intravilanul localitatii Santandrei, cu limita nordica la drumul national DJ797. Conform PUG, terenul se afla amplasat in U.T.R. 5 . Conform zonificare PUG Santandrei terenul se afla in zona de locuinte existente

Destinația clădirilor:

Pe parcelele de teren aflate in proprietatea beneficiarilor se propune parcelarea terenului.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul studiat se afla in proprietatea privata a PASCALAU DORIN MARIUS SI SOTIA, PASCALAU CRACIUN SI SOTIA, CONSTANTIN IOAN SI SOTIA, RUS VIRGIL SI SOTIA, MUDURA FLOAREA.

Nr.crt.	CF.NR.	NR.CAD.	proprietar	suprafata(mp)
1.	59872	59872	RUS VIRGIL SI SOTIA	5312
2.	59874	59874	MUDURA FLOAREA SI SOTIA	5059
3.	59878	59878	PASCALAU DORIN MARIU SI SOTIA, PASCALAU CRACIUN SI SOTIA CONSTANTIN IOAN SI SOTIA	12652

Terenurile învecinate sunt în proprietatea privata a persoanelor fizice, exceptie fiind terenurile aflate in domeniul public.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Conform studiului geotehnic elaborat, zona de studiu in care s-au efectuat observatii in teren nu prezinta indiciile unor fenomene geologice active sau cu posibilitate de activare care sa puna in discutie stabilitatea terenului.

Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:

Terenul prezinta stabilitate naturala medie.

Adâncimea apei subterane:

Apele subterane cu nivel liber sunt cantonate la nivelul nisipurilor eoliene permeabile. Nivelul apei freatice nu a fost intalnit in timpul forajului. In zona, apele de suprafata lipsesc, datorita permeabilitatii ridicate a depozitelor de nisipuri eoliene, care absorb apele provenite din precipitatii.

Parametrii seismici caracteristici zonei:

Perimetrul care face obiectivul prezentului studiu urbanistic are o structura in care intalnim nisip prafos de varsta recenta, cuaternara.

Conform NP 074 / 2013, lucrarea se incadreaza in categoria geotehnica 1, risc geotehnic redus; zona seismica ag = 0.20 g

Analiza fondului construit existent (înalțime, structură, stare etc.):

Clădirile din zona de studiu au **funcțiunea de locuire**. Cladirile prezinta caracteristicile zonelor functionale mai sus mentionate, incadrandu-se in reglementarile zonarii functionale conform PUG Santandrei. Ca aspect arhitectural, imobilele, sunt tipice acestor functiuni, inaltimea constructiilor variaza intre 5 metri – 15 metri.

3.1. Concluzii de dezvoltare ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul.

3.2. Corelarea cu alte documentatii de urbanism

-prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior:

-In zona studiată, până la această dată s-au întocmit studii de urbanism, cum ar fi PUG Santandrei, PUZ aprobat cu HCL nr.143/21.11.2019, PUZ aprobat cu HCL nr 26/26.04.2007

Prevederi PUG

ZONA CU FUNCTIUNE DE LOCURE

Funcțiuni complementare admise: anexe gospodaresti, servicii, comert.

3.3. Organizarea circulatiei

Accesele autovehiculelor pe proprietate se vor realiza prin parcela de drum propusa, cu profil de 12m.

Zonificare functionala propusa:

CONDITII GENERALE PROPUSE PENTRU FUNCTIUNEA DE COMERT SI SERVICII:

MARIMEA MINIMA A LOTULUI (LOCUIRE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMERT SI SERVICII)
: minim 1000 mp

REGIM DE INALTIME MAXIM : S(D)+P+2E+(M SAU ER)

POT MAXIM :50 %

CUT MAXIM : 1,2

RETRAGERE LA STRADA : R5= 6 m

RETRAGERI LATERALE : R6= 4.5 m

R3= retragere cod civil

RETRAGERE SPATE: R5= minim 6 m

CONDITII GENERALE PROPUSE PENTRU LOCUIRE:

MARIMEA MINIMA A LOTULUI (LOCUIRE) : minim 500 MP

REGIM DE INALTIME MAXIM : S(D)+P+1E(M)

FRONT LA STRADA : minim 15 m

POT MAXIM :35 %

CUT MAXIM : 0,9

RETRAGERE LA STRADA : R4= 4 m

RETRAGERI LATERALE : R1= minim 3m , iar R3= retragere cod civil

RETRAGERI SPATE : R2= minim 9 m

PARCAJ OBLIGATORIU: minim 1 loc/locuinta

LOT NR.	SUPRAFATA	FUNCTIUNE	PROCENT
1	531.61	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	2.01
2	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
3	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
4	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
5	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
6	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
7	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
8	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
9	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
10	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
11	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
12	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
13	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
14	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
15	501.8	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
16	793.06	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	3.00
17	1002.32	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE CU FUNTIUNI COMPLEMENTARE COMERT SI SERVICII/ SPATII DE AGREMENT	3.80
18	1002.42	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE CU FUNTIUNI COMPLEMENTARE COMERT SI SERVICII/ SPATII DE AGREMENT	3.80
19	1002.4	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE CU FUNTIUNI COMPLEMENTARE COMERT SI SERVICII/ SPATII DE AGREMENT	3.80
20	505.44	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.92
21	503.44	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.91
22	502.68	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
23	502	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
24	501.3	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
25	500.66	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
26	502	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
27	502.74	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
28	502.74	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
29	502.74	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
30	502.74	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
31	502.74	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
32	502.74	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
33	502.74	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
34	502.74	FUNCTIUNEA DE LOCUIRE	1.90
35	4086	DRUM PUBLIC	15.48

Accese si parcaje:

- accesele autovehicolelor pe proprietate se vor realiza din drumul judetean DJ797 pe parcela de drum propusa spre cedare in favoarea comunei Santandrei

Spatiul verde:

- zonele verzi si zonele plantate de utilitate publica se vor dimensiona conform avizului de oportunitate 22 din 11.11.2021, minim 5% din suprafata totala incadrata in PUZ (ETAPA I +ETAPA a II-a)

In cadrul suprafetelor de teren studiate se propune realizarea de parcele individuale cu suprafata minim 500 mp pentru functiunea de locuire, si minim 1000 mp pentru functiunea locuinte, comert si servicii

Bilant teritorial in cadrul investitiei propuse (existent si propus), procentul de ocupare a terenurilor

REGLEMENTARI nr.cad. 59874, 59872, 59878 (ETAPA I + ETAPA a II-a)

Nr. crt.	destinatie	existent (mp)	%	propus (mp)	%
1.	SUPRAFATA TEREN	26391.86	100.00	26391.86	100.00
2.	SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC	0.00	0.00	4683.87	17.75
3.	SUPRAFATA PENTRU CONSTRUCTII	0.00	0.00	18912.2	71.66
4.	PLATFORME DALATE / ASFALTATE / BETONATE / PARCARI	0.00	0.00	706.45	2.68
5.	SPATII VERZI (ETAPA II)	26391.86	100.00	1888.51	7.16

Integrarea, amenajarea extinderii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Propunerea se va integra in peisajul urban existent printr-o arhitectura tipica functiunii de locuire, comert si servicii, astfel se propune preluarea elementelor caracteristice zonei, rezultate din studiul urbanistic, elemente specifice spatiului construit, tipologia amplasarii constructiilor pe proprietatile private, inaltime, relatia plin gol, asemanatoare cu cea existenta la imobilele din zona si a constructiei existente, folosirea unor materiale moderne si ecologice.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Se va avea in vedere armonizarea cu volumetria existenta in zona.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

- accesele autovehicolelor pe proprietate se vor realiza din parcela de drum propus .
- accesul pietonal se va realiza din parcela de drum propus.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Aşa cum se prevede în documentatia urbanistica, s-a acordat atentie spatiilor plantate, care au un rol ambiental, plantare cu arbori in proportie de minim 5%(ETAPA II), terenul liber va fi amenajat prin acoperirea cu gazon si amenajarea cu plante perene.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.5.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se propune a se realiza prin racord la reseaua edilitara de apa-canal.

3.5.2. Canalizare

Se propune a se realiza prin racord la reseaua edilitara de apa-canal a Comunei. Acesta fiind dimensionat conform necesarului unitatii propuse in cadrul investitiei.

Reteaua de canalizare menajeră se propune a fi realizată din conducte PVC pentru canalizări, D=200 mm.

3.5.3. Alimentare cu energie electrica

În zona există rețeaua de energie electrică la care se va face racordul electric.

3.5.4. Alimentare cu energie termica

Agentul termic se va prepara prin folosirea energiei electrice sau combustibil solid.

3.5.5. Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul;

3.5.6. Gospodaria comunala

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere se face în pubele acoperite, păstrate într-un spațiu exterior. Periodic, gunoiul este colectat, transportat și depozitat la groapa de gunoi, în baza contractului de servicii ce se va realiza la darea în folosință a obiectivelor.

6.5.7. Preluarea apelor meteorice.

Preluarea apelor meteorice se face prin intermediul jghiaburilor și al burlanelor, la teren .

3.7. Protecția mediului

Conform H.G nr. 1076 din 8 iulie 2004, art. 11. (1) luându-se în considerare criteriile prevăzute în anexa nr. 1:

3.7.1) Principalele caracteristici ale planului urbanistic de zonă cu privire la următoarele:

COPACI-Pentru crearea drumului nou propus este necesară tăierea a 2 arbori situați la limita Nordică a parcelei aferente etapei II. Pentru suplinirea beneficiilor acestora, se propune plantarea a câte 5 copaci pentru fiecare arbore tăiat, în zona propusă pentru amenajare spații verzi de utilitate publică.

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevăzut:

- Zonificarea funcțională a terenului
- Amenajarea urbanistică a terenului
- Definirea limitelor de implementare a construcțiilor
- Reglementarea acceselor pe teren și în cadrul parcelelor studiate
- Regim de înălțime
- Drum.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri și proiecte existente:

- P.U.G. (plan urbanistic general) al localității Santandrei.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Pana în acest moment zona luată în studiu este compusă din terenul proprietate a beneficiarului. În urma dezvoltării localității Santandrei, zona studiată prin PUZ urmează să evolueze urbanistic în continuare.

Parcela de teren este mărginită de proprietăți private la limitele estică și vestică, drumul național DJ 797 la limita NORDICA și domeniul public la limita SUDICA – drum de exploatare.

Terenul studiat se află în intravilanul localității Santandrei. Suprafața totală luată în studiu, suprafața proprietate beneficiar, este de 23023 mp. (etapa I) și 3368.86 mp (etapa II).

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii de teren, pentru această zonă se prevede reglementarea parcelelor dedicate construcțiilor, pentru realizarea de investiții cu următoarele funcțiuni de locuire și locuire cu comerț și servicii.

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a parcelei de teren pe care urmează să fie desfășurată investiția este de 23023 mp. (etapa 1)

Având în vedere crearea acestor unități, se impune realizarea unui plan urbanistic zonal pentru studierea lucrărilor edilitare existente, capacitatea acestora de funcționare în condițiile actuale și în urma extinderii, respectiv extinderea acestora pentru asigurarea parametrilor necesari.

Descrierea lucrării:

Lucrări de apă- canal:

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua de apă existentă în zona.

Sistemul de canalizare în incintă este de tip separativ. Astfel, există rețele separate pentru colectarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale. Rețeaua de canalizare menajeră este realizată din conducte PVC pentru canalizări, D=200 mm.

Canalizare pluvială, Debitul apelor de ploaie s-a calculat conform STAS 1846/90 rezultând :

$$- Q_m = m \cdot S \cdot i_c \cdot F = 0.8 \cdot 4.3 \cdot 85 \cdot 0.6 = 175.4 \text{ l/sec} = 0.17 \text{ mc /sec.}$$

Preluarea apelor meteorice se face prin intermediul jghiaburilor și al burlanelor, la teren

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

În zona nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin proiectul propus. Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic de zonă.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele realizate din materiale necorodabile.
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager

Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate.

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apă menajeră, apă pluvială, apele pluviale de suprafață vor fi preluate prin rigole deschise executate pe lângă drumuri/construcții și dirijate spre canalul de desecare a rețelei stradale de canalizare pluvială sau spre rezervoarele colectoare.

Protecția aerului:

Spațiile sunt încălzite cu agent termic produs în cadrul unităților propuse prin radiatoare electrice sau agent termic. Soluția propusă se va realiza conform normelor în vigoare.

Centralele termice proprii vor avea caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite:

$$\text{Diametrul cosului min.} = 100 \text{ mm}$$

Pozitia cosului : +5o (scos pe fatada) si pana la 90cm (scos pe acoperis) fata de orizontala.
NU ESTE CAZUL

Gospodaria deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților propuse sunt :

Deșeuri rezultate în urma lucrărilor de construire , lucrări care implică și pământ rezultat din săpături pentru realizarea fundațiilor.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere se face în pubele acoperite, păstrate într-un spațiu exterior, în curtea de serviciu. Periodic, gunoiul este colectat, transportat și depozitat la haldina de gunoi, în baza contractului de servicii ce se va realiza la darea în folosință a obiectivelor.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu este cazul.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu este cazul.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu este cazul.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Ca prioritate în zona ce trebuie rezolvată sunt reglementarea zonei de implementare a construcțiilor și accesele auto și pietonale pe parcele.

Necesitatea păstrării în zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul întrucât suprafețele terestre aparținând domeniului public, luate în studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

3.7.3. Cadrul legal

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor.

S.C. AIDO STUDIO DESIGN S.R.L.

ARHITECTURA & DESIGN

●2022●

- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 82 / 1998 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele
- H.G. 525 / 1996 privind regulamentul general de urbanism
- Codul civil
- O.M.S. 1378/2018 pentru modificare normelor de igiena si sanatate publica
- O.Comun 214 / RT / 16NN martie 1999 Ape.Paduri; Pr.Med. ; MLPAT.
- H.G nr. 1076 din 8 iulie 2004, art. 11. (1) luindu-se in cosiderare criteriile prevazute in anexa nr. 1

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Nu este cazul;

4. Concluzii

Consecințele realizării obiectivelor propuse:

- Planul Urbanistic Zonal s-a intocmit in conformitate cu *“Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Zonal”* elaborat de URBANPROIECT – Bucuresti si avizat de M.L.P.A.T cu nr.50 / 30.03.2000.

Deasemenea s-au respectat prevederile PUG – Santandrei, cele din Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 și legislația în vigoare.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Amenajările, condițiile și reglementările propuse în această documentație vin să stabilească condițiile de implementare ideale pentru construcțiile din zona studiata, prin care să crească gradul economic a localității și zonei respective.

Parcela studiata se afla la intrarea in Santandrei, pe partea dreapta spre Oradea.,

Pe terenul cu nr. cad. 59872, 59874, 59878 este situat o constructie care deserveste drept punct trafo; iar prin proiectul de fata se doreste parcelarea terenurilor beneficiarilor.

Construcțiile propuse vor avea functiunea de locuire si locuire cu functiunea de servicii si comert.

La nivelul fiecarei parcele cu destinatia de locuire va fi amenajat minim 1 loc de parcare pentru autoturisme.

Accesul pe parcela are racord existent simplu, iar apele pluviale de la nivelul drumului judetean, in dreptul parcelei in studiu, sunt preluate de rigolele laterale existente.

Semnalizarea rutiera verticala si orizontala va fi suplimentata prin indicatorul de prioritate STOP la iesirea din proprietatea studiata la drumul judetean.

Proiectant

S.C. AIDO STUDIO DESIGN S.R.L.

Sef proiect: **Arh. LUNGU DORIN IONUT**

Urbanism **Arh. COBE AUREL IOAN**



Desenat **Arh. LUNGU DORIN IONUT**