

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. LOTIZARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, LOCALITATEA SANTANDREI NR.CAD.10558,
COMUNA SÂNTANDREI, JUDET 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 Beneficiarii lucrarilor:

DEMCON DESIGN S.R.L.,SABAU ANGELA si BALOG IANCU DAN

2. OBIECTUL PUZ

2.1. Obiectul prezentului P.U.Z. constă in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zonă, vizând propunerea de parcelare a unui teren, pentru locuinte individuale /cuplate si servicii (functiuni complementare locuintelor) in corelație cu zonele limitrofe existente.Terenul se afla pe malul Petei , nu departe de un PUZ avizat, cu loturi atribuite tinerilor prin legea 15/2003 .

2.2. Solicitari ale temei program

La solicitarea beneficiarilor in calitate de investitori, a terenului aflat in intravilanul localitatii Sântandrei, comuna Sântandrei , s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.Z., prin care se solicita studierea din punct de vedere urbanistic a terenului mentionat anterior, in scopul parcelarii. In acest scop a fost obtinut un Certificat de urbanism nr.64 din 13.01.2022 .

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

- imaginea spațiala – 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, face parte din unitatea teritorială de referință UTR 4 , subzone ISco+PS+D (subzona de comert, servicii si depozite) .

3. SURSE DOCUMENTARE

3.1.Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General si R.L.U al comunei Sântandrei, (UTR 4) 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.

- Planuri Urbanistice Zonale de parcelare a terenurilor avizate si executate, din partea de rasarit a terenului studiat.

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 Sântandrei cu privire la elementele din tema .

- Date cu privire la modul de folosință a terenurilor , proprietatea acestora ,regim de inalțime, 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.64 din 13.01.2022, 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, vecină 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 Sântandrei 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 plasticei 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, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat face parte dintr-o zona in curs de urbanizare. 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 face parte conform propunerii PUG-ului avizat, din subzona ISco,PS,D zona de comert, servicii si depozite. Avand in vedere cerinta mare de locuinte si avizarea altor P.U.Z.uri de locuinte si alaturarea cu L3 (zona de locuinte si functiuni complementare) se doreste schimbarea destinatiei terenului in locuinte si functiuni complementare. În urma realizării unor lucrări de infrastructură pentru circulații, s-ar eficientiza accesul în zona.

2.INCADRARE IN LOCALITATE

2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este in zona de nord-est a localitatii, in intravilanul localitatii Sântandrei in U.T.R.4. Delimitarea este facuta :

-la nord de drumul cu nr. cadastral 8344

-la est cu teren arabil, proprietate privata cu nr.cad.8190

-la vest cu teren arabil, proprietate privata cu nr. cad. 4865

-la sud cu paraul Peta

In conformitate cu Extrasul de Carte Funciara 10558 terenul are o suprafata de 17700,00mp și este in proprietatea beneficiarilor, S.C.Demcon Design S.R.L.,Sabau Angela si Balog Iancu-Dan.

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

Amplasamentul cuprins in perimetrul reglementat este situat într-o zonă cu densitate foarte redusa, dar aflată in continua dezvoltare. Zona are accesibilitate bună pe cale rutieră atât in localitate , cât și cu localitatile învecinate, dată fiind apropierea de strada Strandului din care peste Peta , pe strada 30Noiembrie se ajunge la drumul judetean DJ797 .

3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

3.1.Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relief, rețeaua 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 păstrata sau protejata.

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

Date generale

Relief : Comuna Sîntandrei este situată în zona de vest a crisurilor. Localitățile comunei sunt situate pe terasa de lunca de pe malul stâng al Crisului Repede.

Clima comunei Sîntandrei se înscrie în clima zonei de vest a județului Bihor și anume, continentală cu influențe mediteraneene. Temperatura medie este de +10 C, iar precipitațiile se înscriu în jurul cifrei de 600mm/mp. Vânturile dominante sunt cu direcția nord-vest.

Din punct de vedere **geologic** teritoriul administrativ al comunei Sîntandrei se găsește în zona de câmpie din partea de vest a țării.

Geomorfologic terenul comunei Sîntandrei se încadrează în relieful de câmpie din partea de vest a țării și face parte din terasele aluvionare a bazinului hidrografic al râului Crisul Repede, câmpie joasă din punct de vedere structural, cu altitudini sub 100m, pe partea stângă a paraului Peta afluent de stângă al râului Crisul Repede.

Hidrogeologic apele subterane sunt cantonate în stratul de pietris cu nisip, cu grosime de peste 10m, cu dezvoltare regională. Apele au nivel liber și influențat de regimul precipitațiilor. **Nivelul freatic** este cunoscut în zona sub 7,50m.

Parametrii geo-seismici, conform normativ P100/92, normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor 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 și accesul la teren va fi astfel proiectat încât să se asigure circulația normală și accesul ușor, pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței. Accesul la parcele se va face din strazile nou create, strazi ce se formează din drumul cu nr. cadastral 8344. Din strada cu nr. cadastral 8344 apoi pe strada Strandului și 30 Noiembrie se ajunge în drumul județean DJ 797. Terenul luat în studiu este aproape perpendicular pe paraul Peta cu nr. cad.10475.

Din analiza situației existente cea mai mare problemă este lipsa rețelelor stradale.

4.2. Capacitati de transport,greutati 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 teren se face din strada cu nr. cadastral 8344, strada de pământ în formare cu profil mai mic decât cel prevăzut de lege. Accesul la strada cu nr. cadastral 8344, se face din strada Strandului care este pietruită. 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

În prezent în zona studiată prin prezentul PUZ, se disting subzonele;

- L3 – subzonă cu locuințe și funcțiuni complementare
- ISco,PS,D – subzonă comerț, prestări servicii
- Ccr – subzonă cai de comunicație rutieră

5.2. Relationari intre functiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este agricolă, în formare cea de locuire. Zona studiată nu dispune în prezent de funcțiuni complementare. Servicii , spații comerciale cu caracter local și spații de recreere se găsesc în zonele învecinate . În prezent, în zona studiată nu există nici spații verzi amenajate. Zona de comerț, servicii, comerț se propune a fi de locuințe cu funcțiuni complementare, fără depozite.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent zona luată în studiu este constituită din terenuri arabile, de rețea de drumuri aproape inexistente și puținele drumuri care există nu corespund normelor în vigoare. La intersecția strazii cu nr.cad. 8344 și strada Strandului sunt terenuri ce au fost atribuite tinerilor cu legea 15/2003.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată , fondul construit este aproape inexistent, nu prezintă o valoare arhitecturală însemnată.

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

Fiind o zona în formare, care are foarte puține construcții și asigurarea cu servicii este în formare.

5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi nu există având în vedere că zona e formată din terenuri arabile, nefiind urbanizată.

5.7.Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

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

5.8.Principalele disfuncționalități

La momentul întocmirii prezentei documentații, categoria de folosință a terenurilor studiate este arabil, având în vedere că pe terenuri nu există construcții.

- Zona este în procent foarte mic construită.
- Zona are nevoie de crearea unei rețele stradale
- Zona are nevoie de spații verzi amenajate
- Lipsa echipării edilitare

6. ECHIPAREA EDILITARĂ

6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă , rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicații, surse și rețele cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale

Zona nu are echipament edilitar. În apropiere pe strada Strandului și strada Venus sunt rețele electrice și gaz iar pe strada 30 Noiembrie care este în continuarea strazii Strandului peste Peta există toate rețele (curent , apă , canalizare și gaz) astfel ca pe strada propusă prin lucrarea de față se pot face extinderi de rețele prin grija beneficiarilor.

7. PROBLEME DE MEDIU

7.1.Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin PUG. Sântandrei , zona studiată face parte din zona de comerț, servicii, depozite , funcțiuni propuse prin RLU al PUG-ului, și se propune modificarea destinației terenului în zona

de locuinte si functiuni complementare, stabilind astfel o relatie optima intre cadrul natural existent si cadrul construit propus. Avand in vedere P.O.T.-ul propus de 35% ce ramane de la gradul de ocupare al terenului va fi ocupat de , parcuri și 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 cu nr. cadastral 8344. Zona studiata va beneficia de echipare edilitara completa in momentul in care se pune in aplicare proiectul de extindere a retelelor .

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care să 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 terenului. Proiectantul a incercat sa tina cont atat de solicitarile beneficiarilor cat si cu precadere , de aplicarea legislatiei in vigoare. Tendința actuală care se desprinde din opțiunile populației este orientarea preponderentă spre locuirea de tip individual, în detrimentul locuirii colective la bloc, dar și rezolvarea cu servicii și instituții de interes general.

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 discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii. Documentația propune modificarea utilizărilor funcționale ale UTR 4, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona.

2. Prevederi ale P.U.G.

In urma documentatiilor P.U.Z. anterioare care se afla in arealul studiat, aprobate prin H.C.L.- uri, a rezultat urbanizarea zonei cu locuinte si functiuni complementare. In prezent, situl studiat face parte dintre terenurile din zona care au fost reglementate recent din punct de vedere

urbanistic. Amplasamentul este incadrat in UTR4, subzona ISco,PS,D (subzona de comert,servicii, depozite) .

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, fara interdictii majore.

In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-au tinut cont de urmatoarele:

- existenta tesutului urban din partea estica a localitatii, cu particularitatile sale;
- existenta strazilor din jur
- existenta documentatiilor P.U.Z aprobate , unele executate, altele in curs de executie , adiacente parcelei care fac obiectul prezentei documentatii.

Din punct de vedere functional, zona isi schimba destinatia din comert, servicii, depozite in cea de locuire cu caracter predominant rezidential, locuire si functiuni complementare.

3. Valorificari ale cadrului natural

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fara interdictii cu repercursiuni asupra valorificarii cadrului natural. Pe teren nu exista plantatii care sa puna problema mentinerii acestora. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului.

Prin prezentul proiect s-a urmarit realizarea optima a circulatiilor auto si pietonale in zona si se vor asigura spatii plantate in proportie minima de 20% din suprafata aferenta fiecarei parcele de locuit si de amplasare a unei zone pentru obiective de utilitate publica (obiective sociale, spatii verzi, locuri de joaca, etc) cu suprafata de min 5% din suprafata totala a terenului in zona adiacenta paraului Peta.

4.Modernizarea circulatiei

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

In consecinta studiul aprofundat al retelei stradale existente in PUZ , va face obiectul unei documentatii specializate, ulterioare avizarii, prin care se vor stabili urmatoarele :

- elemente functionale- urbanistice
- elemente geometrice ale drumului, (intersectii cu drumuri existente, profile transversal, zona de protectie si zona de siguranta, etc) in baza normativelor si reglementarilor in vigoare (OG 43/1997 privind regimul drumurilor; STAS 10144/1-90
- situatia juridica a terenurilor pe care se propune reabilitarea drumului

Accesul in zona se poate face din strada Strandului, de pe zona de est a terenului, iar accesul la parcelele propuse se va face din strada cu nr.cad.8344 propusa a fi cu profil de 14,00m, cu carosabil de 7,00m cu trotuare de 2,00m si spatii verzi si rigole de colectare a apelor pluviale de 1,50m pe ambele parti .

5.Zonificare functionala , reglementari , bilant teritorial , indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere functional) a unei zone de locuinte si functiuni complementare
- asigurarea accesului la caile de circulatie auto si pietonale în zona studiata
- asigurarea unei amplasari judicioase a constructiilor
- amenajarea spatiilor de deservire si a spatiilor 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** izolate /cuplate si anexele acestora : garaje , filigorii, imprejmui, parcare masini, minim 1 loc de parcare ,platforme carosabile si pietonale conform aviz de oportunitate.

Locuinte semicolective (familiale) cu maximum doua unitati locative, (apartamente suprapuse sau locuinte cuplate) fara dezmembrarea terenului aferent , pentru terenuri mai mari de 600mp. 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 preponderant 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.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATE PRIVATA IN AFARA BENEF.	40551,97	4,055
2	TEREN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR	17700,00	1,770
	Din care :- teren ocupat de drum	4635,82	0,464
	- teren rezervat pentru constructii	4262,71	0,426
	- amenajari curti, spatii verzi, gradini	7916,47	0,792
	- teren ce este in zona de siguranta a caii ferate	885,00	0,088
3	TEREN OCUPAT DE DRUM EXISTENT	1877,48	0,187
4	TEREN OCUPAT DE PARAUŁ PETA	3454,55	0,345
	TOTAL TEREN CONSIDERAT	63584,00	6,358

Studiul a fost rezolvat într-o singură variantă .

Marimea minimă a lotului : 500,00 mp
 Front la strada variabil : 15,84 m- 32,55m
 Retrageră strada : 4,00 m
 Retrageri laterale : conform codului civil pe o latură și 3,00 pe latură opusă
 Retrageră spate : 6,00 m. minim
 Parcaj obligatoriu pe lot : minimum un loc/ locuință
 Înălțime gard perimetral : 2,50 m. maxim(conform cod civil)
 : 2,00m 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 desfasurate și suprafața terenului considerat.

P.O.T. Maxim : 35%

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 calitate peisagistică, se vor planta arbori și arbuști în fiecare parcelă.

6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de distribuție de la PUZ-ul avizat de pe capatul străzii cu nr. cad.8344, a cărui proiect este în fază de proiectare.

6.2. Canalizare

Reteaua de canalizare se va face prin extindere din zonă PUZ-lui avizat de la capatul străzii cu nr.cad 8344. 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 electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelelor electrice existente pe strada Strandului, prin marirea capacitatii postului de transformare existent in zona, sau prin amplasarea unui post de transformare propriu, solutia fiind stabilita de Electrica SA.

6.4. Alimentare cu gaze naturale

Reteaua de gaze se afla pe strada Strandului , astfel ca se va face extindere de retea.

6.5.Telecomunicatii

Se propune racordarea la retelele de telefonie existente in zona construita alaturata , pe baza comenzii lansate si a proiectului elaborat de firma furnizoare . La proiectare si executie se va respecta toate prevederile normativelor si legislatia în vigoare.

6.6. Gospodarire comunală

Sistemul de depozitare temporara a deseurilor menajere va fi in containere pentru dotari de orice natura. Sistemul de colectare per ansamblu si periodicitatea de transport a gunoiului menajer va fi corelat cu programul salubritatii localitatii, dar intervalul intre doua colecturi nu va fi mai mare de 3 – 4 zile.

7. PROTECTIA MEDIULUI

7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca lucrarea prevede parcelare pentru locuinte si servicii, nu sunt functiuni productive cu faze tehnologice, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

7.2.Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiata riscuri naturale.

7.3.Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de specialitate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe durata de executie a imobilului , vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari 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 disfuncționalităților în domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu s-au evidențiat disfuncționalități în domeniul rețelelor edilitare existente deoarece acestea nu există. Accesul carosabil se va face doar din strada Strandului, singurul posibil la această dată.

8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- teren amplasament în proprietatea beneficiarilor : S.C.Demcon Design S.R.L., Sabau Angela și Balog Iancu-Dan.
- adiacent terenuri proprietate privată
- terenuri proprietate publică 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 Sântandrei (accese carosabile și pietonale , parcele destinate amplasării construcțiilor edilitare (post trafa , stație de reglare măsurare , 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. În 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 în zona este oportună. Pe terenul luat în studiu, proprietarii doresc să realizeze o parcelare destinată construcției de locuințe individuale și funcțiuni complementare. 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.

În zonă va apărea nevoia de spații comerciale. În acest caz acestea se vor putea realiza pe loturile proprietate, cu respectarea aceluiași 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 parcuri în concordanță cu R.G.U. De asemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor funcțiuni.

Având în vedere alăturarea de alte terenuri care sunt deja parcelate, prezenta propunere nu face decât să contribuie la încheierea din punct de vedere funcțional și urbanistic al zonei.

INTOCMIT
ARH. SIM RODICA