

MEMORIU DE PREZENTARE

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, LOC. SÂNTANDREI
NR.CAD.2551, 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. REMENYIK ŞANDOR NR.15, ORADEA

1.4 Beneficiarul lucrarilor:

POP MIRCEA FLORIAN cu sotia POP MIHAELA RODICA

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.

Zona studiată propusă a fi reglementată prin prezenta documentație este situată în partea de nord-est a localitatii Sântandrei, la distanta de aprox.110m de drumul ocolitor al comunei (cu categoria de drum judetean) si respectiv la distanta de aprox. 130m de drumul de legatura la A3 a centurii Oradea (avand regimul de autostrada). Alaturat terenului luat in studiu pe latura de est , sunt terenuri parcelate si avizate, prin lucrari de PUZ. Terenurile pot beneficia de accese carosabile și pietonale în urma unei sistematizări pe verticala laborioasa. Operațiunea va stabili zonele destinate locuirii si serviciilor , si divizarea în loturi care să permită amplasarea de clădiri individuale/cuplate bine orientate și însozite.

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.380 din 17.07.2020 .

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 , subzona Isco, PS, D (subzona de comerț servicii, depozite). Aceasta subzona este alăturată subzonei de locuințe L1, subzona cu locuințe existente cu regim mic de înălțime, majoritatea parter și subzona L2, subzona cu locuințe propuse cu regim mic de înălțime pe parcele existente.

3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General și R.L.U al comunei Sântandrei, (UTR 4) stabilește 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 și avizat de Consiliul Local în 2006.

3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Documentația cadastrală
- Avize și acorduri

3.3. Alte surse de informații utilizate

- Date de analiză și opțiuni culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale Comunei Sântandrei cu privire la elementele din temă .
- Date cu privire la modul de folosință a terenurilor , proprietatea acestora , regim de înălțime, etc.
- Date statistice.

3.4. Baza topografică

Suportul cadastral este conform măsurătorilor efectuate prin proiectul Cesar și avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Bihor.

3.5. Metodologia utilizată

Metodologia de lucru aplicată la elaborarea prezentului P.U.Z. este în conformitate cu: Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr.176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentației P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorilor respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr.376 din 10.07.2020, emis de Primăria Comunei Sântandrei.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

1. EVOLUTIA ZONEI

1.1. Date privind evoluția zonei

Comuna Sântandrei este compusă din două localități, Sântandrei și Palota și este așezată pe malul stâng al Crișului Repede, vecină cu municipiul Oradea pe drumul județean D.J.797. Se învecinează la est cu municipiul Oradea la nord cu comuna Borș, la vest cu comuna Girișu de Criș, la sud cu comuna Nojorid.

Satul Sântandrei este străbătut de pârâul Peta , iar la nord curge Crișul Repede. Localitatea este traversată de calea ferată Oradea - Cheresig care actualmente este nefolosită. Din punct de vedere demografic, satul Sântandrei – reședința comunei deține ponderea cea mai ridicată de la nivel local. Fiind vecină 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.

Având în vedere direcțiile principale enunțate în P.U.G. privind reabilitarea urbană și îmbunătățirea plasticității arhitecturale și ridicarea calității serviciilor, principalele direcții ale evoluției zonei sunt :

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;

- dezvoltarea conform noilor cerințe în ceea ce privește spațiul verde și numărul de locuri de parcare;

- asigurarea relațiilor funcționale și estetice cu vecinătatea;

- asigurarea compatibilității între funcțiuni și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor în indici urbanistici aprobati prin P.U.G.

1.2.Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul studiat este alăturat unui PUZ avizat cu un capăt la strada Râțuri , stradă cu case în aliniament cu regim de înălțime parter , strada asfaltată dar nemodernizată, dotată cu toate rețelele necesare, apă, canalizare, gaz și electricitate. Terenul luat în studiu are acces pe latura de vest la drumul de exploatare cu nr. cadastral 10247, iar pe latura de est la drumul perpendicular pe str. Pandurilor cu nr.cad.8668. Zona studiată face parte conform P.U.G. avizat din zona de comerț, servicii, depozite, dar în multe locuri ale acestei funcțiuni au fost avizate P.U.Z.-uri de locuințe cu funcțiuni complementare.

1.3.Potential de dezvoltare

Din punct de vedere funcțional zona studiată face parte din zona de comerț , servicii, depozite dar cerința în zona este de locuințe și funcțiuni complementare. Zona este cu acces facil spre drumul județean DJ 797, iar când Girația Sântandrei va fi terminată circulația în zona va fi mult mai ușoară. Odată ce se vor executa drumurile de centură Oradea și drumul ocolitor Sântandrei zona va prezenta interes pentru investitori .

2.INCADRARE ÎN LOCALITATE

2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile sunt în zona nord-estică a localității, în intravilanul localității Sântandrei în U.T.R.4. Delimitarea este făcută :

- la nord de terenuri arabile cu nr. cadastral 8673, 4836

- la est de un teren arabil cu nr. cad 2252 și un PUZ de locuințe avizat, pe strada Pandurilor, strada perpendiculară pe strada Rături.

- la vest de drumul de exploatare cu numărul cadastral 10247

- la sud de grădinile caselor din strada Rături

În conformitate cu Extrasul de Carte Funciara 2551 terenul are o suprafață de 15400,00mp și este în proprietatea beneficiarilor, POP MIRCEA FLORIAN cu soția POP MIHAELA RODICA.

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

Amplasamentul cuprins în perimetrul reglementat este situat într-o zonă cu densitate redusă, dar aflată în continuă dezvoltare.

Evoluția urbană recentă a dus la formarea unor zone densificate amplasate în interiorul cvartalelor. Operațiunile de densificare au dezvoltat o rețea de drumuri care permeabilizează zona cuprinsă între viitorul drum ocolitor al comunei Sântandrei și strada Rături.

3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

3.1.Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

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

natural.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative), având stabilitatea generală asigurată.

Date generale

Relief : Comuna Sântandrei 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 Sântandrei 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 Sântandrei se găsește în zona de câmpie din partea de vest a țării.

Geomorfologic terenul comunei Sântandrei 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 terenuri vor fi astfel proiectate încât să 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 mica rețea străzi propuse în lucrare, spre est, spre strada Pandurilor din care se poate ieși în strada Raturi și apoi tot spre est, se va putea ajunge în intersecția cu drumul de centură Oradea, iar la vest pe strada Raturi și apoi prin sat se poate ajunge la drumul județean DJ797.

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități principale:

- trama stradala, deși dezmembrată nu corespunde normelor în vigoare și nu este amenajată corespunzător, cu trotuare și zone verzi de aliniament
- nu sunt rezolvate și amenajate intersecțiile
- lipsește semnalizarea aferentă circulației

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 terenuri se face atât din strada Pandurilor cât și din strada cu nr. cadastral 10247. Strada Pandurilor este pietruită și are un profil de 12,00, iar drumul de exploatare cu nr. cadastral 10247 în dreptul terenurilor este variabilă 14,00 - 5,95m drum de pământ. Accesul la strada cu nr. cadastral 10247 se face din DJ797 pe strada Tineretului.

5. OCUPAREA TERENURILOR

5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezent in zona studiată prin prezentul PUZ, se disting subzonele;

- L1 - subzona de locuinte existente cu regim mic de inaltime, majoritatea parter
- L2 - subzona de locuinte propuse cu regim mic de inaltime pe parcele existente
- ISco,PS,D - subzona comert,servicii, depozite
- Ccr – subzona cai de comunicatie rutiera

5.2. Relationari intre functiuni

Propunerea in PUG a zonei studiate este de comert, servicii, depozite, dar datorita apropierii de municipiul Oradea, cerinta mare este de locuinte. 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 studiata nu exista nici spatii verzi amenajate.

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 de pe strada Rături sunt terenuri cu case cu regim mic de inaltime ce sunt construite in aliniament si in spate au gradini cu suprafete mari arabile.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiata , fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata, constructiile existente fac parte din vatra satului, iar noi sunt putine.

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 terenului studiat este arabil, avand in vedere ca pe teren 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 este echipată din punct de vedere edilitar. Pe strada Rături strada care este aproape de terenul luat in studiu, exista retele de apa, canalizare , curent si gaz, de unde se va face extinderea acestora prin grija beneficiarilor conform avizului studiului de oportunitate.

7. PROBLEME DE MEDIU

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin PUG. Sântandrei , zona studiata face parte din zona de servicii, comert, depozite, propuse prin RLU al PUG-ulu. Prin studiul de fata se propune functiunea de locuire cu servicii si comert dar fara depozite, stabilind o relatie optima intre cadrul natural existent si cadrul construit existent. Avand in vedere P.O.T.-ul propus de 35% ce ramane de la gradul de ocupare al terenului va fi ocupat de carosabil , parcare 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 Pandurilor. 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 dorită atat de locuitorii comunei cat mai ales de proprietarii terenurilor din zonă. 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 dezbatere 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 utilizările funcționale ale subzonei functionale cu care se invecineaza , precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona.

2. Prevederi ale P.U.G.

In urma documentatiilor P.U.Z.-rilor 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 UTR 4, subzona ISco,PS,D (subzona de comert, servicii, depozite) alaturat subzonei L1 (subzona de locuinte existente cu

regim mic de inaltime, majoritatea parter) si suzonei L2 (subzone de locuinte propuse cu reim mic de inaltime pe parcele existente)

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, aletele in curs de executie , adiacente parcelei care fac obiectul prezentei documentatii.

Din punct de vedere functional, zona va avea un caracter predominant rezidential, locuire cu 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 fiecărei parcele de locuit.

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, 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 la vest de pe strada cu nr. cadastral 10247 si de la est de pe strada Pandurilor, iar accesul la parcelele propuse se va face din strazile nou propuse, cu profil de 12,00m, cu carosabil de 7,00m cu trotuare pe ambele parti de 1,50m si rigole de colectare a apelor pluviale de 1,00m pe ambele parti .

5.Zonificare functionala , relementari , 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 cu 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** (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 sau doua locuinte individuale pe acelasi teren, cand suprafata de teren depaseste 600,00m.

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 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 ce 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 PROPUS

Nr.crt.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATE PRIVATA IN AFARA BENEF.	141172,60	14,117
2	TEREN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR	15400,00	1,540
	Din care :- teren ocupat de drum	4015,52	0,401
	- teren rezervat pentru constructii	3772,17	0,377
	- amenajari curti, gradini	7005,48	0,700
	- zona pt.obiective de utilitate publica-spatii verzi	606,13	0,066
3	TEREN OCUPAT DE DRUM EXISTENT	7305,50	0,730
4	TEREN din nr.cad.10439 RELOCAT IN DRUM PROPU	660,13	0,066
	TOTAL TEREN CONSIDERAT	172789,00	17,278

Studiul a fost rezolvat într-o singură variantă .

Marimea minimă a lotului	: 500,00 mp- 1457,00mp
Front la strada variabil	: 15,00 m- 34,49m
Retragere strada	: 4,00 m
Retrageri laterale	: 3,00m pe o latură și conf.cod civil pe cealaltă
Retragere spate	: 6,00 m. minim
Parcaj obligatoriu pe lot	: minimum 1 loc pt.cladiri cu Au <100mp 2 locuri pt.cladiri cu Au >100mp iar la cladirile și cu funcțiune complementară 3 locuri
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 desfășurate și suprafața terenului considerat.

P.O.T. Maxim : 35%

C.U.T. Maxim : 1,00

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 apă se va face prin extinderea rețelei de distribuție , existentă pe strada Râțuri.

6.2. Canalizare

Rețeaua de canalizare este pe strada Râțuri, astfel ca se poate extinde pe strada Pandurilor și apoi pe strazile nou create . 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 zonă, prin mărirea capacității postului de transformare existent în zonă 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 Râțuri , astfel ca se va face extindere de rețea.

6.5.Telecomunicații

Se propune racordarea la rețelele de telefonie existente în zonă, pe baza comenziilor lansate și a proiectului elaborat de firmă furnizoare . La proiectare și execuție se va respecta toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

6.6. Gospodarie comunală

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 zonă 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 santier, 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.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto și pietonale, cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

În zonă nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

7.7. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Terenul este liber de orice construcție și a fost folosit pentru agricultură, prin urmare nu sunt necesare refaceri peisagistice și nici reabilitări urbane.

7.8. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Zonă nu deține valori cu potențial care să poată 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 din drumul de exploatare 10247 și din strada Pandurilor.

8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- teren amplasament în proprietatea beneficiarilor : Pop Mircea Florian cu soția Pop Mihaela Rodica.
- 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 trafo , 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