

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, COMERT SI SERVICII,
LOCALITATEA SANTANDREI NR.CAD.7566, 7560, 7578,
COMUNA SANTANDREI, 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 Beneficiarul lucrarilor:

THEISZ PETRU , THEISZ RUDOLF, THEISZ ARNOLD,
THEISZ ECATERINA -MONICA, NILGESZ CRISTINA si
KOTTING MARIA-OLGA

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 unor terenuri proprietate privata persoane fizice. Zona studiată propusă a fi reglementată prin prezenta documentație este situată în partea de vest a localitatii Sântandrei, între calea ferata Oradea- Cheresig si drumul judetean DJ 797 si este în intravilan. Alaturat terenurilor luate in studiu si pe dreapta si pe stanga, 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 însoțite .Terenurile sunt la drumul judetean DJ797 (kilometrul 6 + 175) si sunt la 8,60- 9,14m fata de axul drumului. Avand in vedere liniile de inalta si medie tensiune, datorita culuarelor de protectie limita de implantare cu constructii variaza dela 30,51 la 43,50m. Ceea ce este sub retelele de inalta si medie tensiune ramane ca spatiu verde fara constructii.

2.2. Solicitari ale temei program

La solicitarea beneficiarilor in calitate de investitori, a terenurilor aflate in intravilanul localitatii Sântandrei, comuna Sântandrei , s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.Z. prin care se solicita din punct de vedere urbanistic terenurile mentionate anterior, in scopul parcelarii. In acest scop a fost obtinut un Certificat de urbanism nr.352 din 04.05.2021 .

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 în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei, accesibilitatea și asigurarea locurilor de parcare;
- evaluarea necesarului de utilități, capacități și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servituțiile 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 5 , subzona L3 subzona destinată locuirii și funcțiilor complementare.

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 5) 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/16august2000.

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.352 din 04.05.2021, 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 Crisului 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 strabatut de pâraul Peta ,iar la nord curge Crișul Repede. Localitatea este traversata de calea ferata 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 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 enunțate în P.U.G. privind reabilitarea urbana si imbunătățirea plasticeii arhitecturale si ridicarea calitatii serviciilor, principalele directii ale evolutiei zonei sunt : -asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;

-dezvoltarea conform noilor cerinte in ceea ce priveste spatiul verde si numarul de locuri de parcare;

-asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatea;

-asigurarea compatibilitatii intre functiuni si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor in indici urbanistici aprobati prin P.U.G.

1.2.Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenurile studiate fac parte dintr-o zona în formare, care din aproape în aproape , pe masura ce se fac lucrari de urbanism , se materializeaza rețeaua stradala cu rețele edilitare si cu realizarea de constructii ce vor sublinia functiunea propusa, adica functiunea de locuire cu regim mic de inaltime si functiuni complementare acestora si functiuni mixte pentru terenurile apropiate de drumul judetean DJ 797.

1.3.Potential de dezvoltare

Din punct de vedere functional zona studiata face parte din zona de locuinte si functiuni complementare. Apropierea de municipiul Oradea determina dezvoltarea urbană a localitatii prin operațiuni de parcelare ce răspunde cerinței tot mai mari de descongestionare a zonei centrale și a cartierelor cu locuințe colective ale municipiului , populația optând în majoritate pentru realizarea de locuințe individuale pe loturi proprii . Zona luata in studiu este cu acces direct la drumul judetean DJ797, astfel are factorii necesari dezvoltarii.

2.INCADRARE IN LOCALITATE

2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenurile sunt in zona de vest a localitatii, in intravilanul localitatii Sântandrei in U.T.R.5. Delimitarea este facuta :

-la nord de drumul judetean DJ797

-la est de PUZ aprobat cu HCLnr.30 din 29.04.2008

-la vest de PUZ aprobat cu HCL 69/23.07.2014

-la sud de calea ferata Oradea-Cheresig cu nr. cadastral 10466 , nefolosita.

In conformitate cu extrasele de carte funciara 7566, 7578 terenurile au o suprafata de 35000,00mp si sunt in proprietatea beneficiarilor Theisz Petru, Theisz Rudolf, Theisz Ecaterina-Monica si Theisz Arnold.

Iar conform extrasului de carte funciara 7560 terenul are o suprafata de 16500,00mp si este in proprietatea beneficiarilor Nilgesz Cristina, Croitoru Maria si Kotting Maria-Olga.

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

Amplasamentul cuprins în perimetrul reglementat este situat într-o zonă cu densitate redusa,

dar aflată în continua 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 drumul județean DJ797 și calea ferată Oradea-Cheresig al comunei Sântandrei.

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 ne semnificative), 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. CIRCULAȚIA

4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei, a circulației 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 terenul studiat se va face din drumul județean DJ797 și din drumul paralel cu drumul județean, propus cu puz-ul aprobat cu HCL nr.30/29.04.2008 de la est și cel din PUZ-ul aprobat cu HCL nr.69/23.07.2014 de la vest.

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități principale:

- trasa strădală, 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, greutatea în fluenta circulației, incomodari între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitate și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, prioritati.

Actualmente accesul la terenuri se face din drumul județean DJ797 cu profil variabil de aproximativ 18,00m și strazile propuse în PUZ-urile avizate alaturate, cu profil de 12,00m.

5. OCUPAREA TERENURILOR

5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

- L3 - subzona de locuințe și funcțiuni complementare
- ID – subzona industrie existentă
- Ccr – subzona cai de comunicație rutieră
- Ccf – subzona caii ferate

5.2. Relationari între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este 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 studiată se împarte în două funcțiuni, cea de locuire cu funcțiuni complementare și cea de funcțiune mixtă, de comerț, servicii.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent zona luată în studiu este constituită din parcele propuse pentru construcții de locuințe și funcțiuni complementare și de drumuri ce urmează a se amenaja.

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, fondul construit nu prezintă o valoare arhitecturală însemnată, pentru că nu sunt construcții în zona studiată.

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

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

5.6. Asigurarea cu spații verzi

Având în vedere că zona nu are construcții, nu sunt nici spații verzi amenajate iar spațiile verzi de aliniament ale strazilor lipsesc având în vedere că strazile nu sunt amenajate.

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

În zonă 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, fără construcții pe ele.

- Zona este lipsită de construcții.
- Zona are nevoie de constituirea și modernizarea drumurilor din PUZ-urile avizate
- Zona are nevoie de spații 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 luata in studiu are retele edilitare pe drumul judetean DJ 797, adica retele de apa, canalizare, gaz si curent. Aceste retele se vor extinde prin grija beneficiarilor.

7. PROBLEME DE MEDIU

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin PUG. Sântandrei , zona studiata face parte din zona de locuinte cu functiuni complementare, functiune propusa prin RLU al PUG-ului, stabilind o relatie optima intre cadrul natural existent si cadrul construit existent. Avand in vedere P.O.T.-ul propus de 35% - 50% ce ramane de la gradul de ocupare al terenului va fi ocupat de carosabil , 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 drumul judetean DJ 797. 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 de servicii , comert, zonele aferente circulatiilor si zonele de protectie precum si retelele existente si propuse in zona.

Primaria Comunei Sântandrei, ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari, controlate in teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor in administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferite faze de elaborare si dezbatare publica.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform tendinței de dezvoltare a localității sunt propuse două zone funcționale.

ZONA 1 pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim de înălțime S(D)+P+1E(M) și

ZONA 2 pentru construcții cu funcțiunea de comerț și servicii, cu regim de înălțime de P+2+3retras

Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii și pe de altă parte apariția și a altor funcțiuni mixte ce se cer în lungul drumului județean DJ797. Documentația propune utilizările funcționale ale UTR 5, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona.

2. Prevederi ale P.U.G.

În urma documentațiilor P.U.Z.-rilor anterioare care se afla în arealul studiat, aprobate prin H.C.L. urî, a rezultat urbanizarea zonei cu locuințe și funcțiuni complementare. Amplasamentul este încadrat în UTR5, subzona L3 (subzona de locuințe și funcțiuni complementare). Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, fără interdicții majore.

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

- existența țesutului urban din partea vestică a localității, cu particularitățile sale;
- existența strazilor din jur
- existența documentațiilor P.U.Z aprobate, unele executate, altele în curs de execuție, adiacente parcelei care fac obiectul prezentei documentații.
- dezvoltarea localității și necesitatea unor noi funcțiuni

Din punct de vedere funcțional, zona va avea un caracter predominant rezidențial, locuire cu funcțiuni complementare pe lângă funcțiunea mixtă formată din servicii și comerț.

3. Valorificări ale cadrului natural

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

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

4. Modernizarea circulației

Se propune amenajarea drumurilor existente pentru realizarea unei circulații fluente în zona, precum și configurarea acceselor auto și pietonale de-a lungul strazilor, realizarea trecerilor de pietoni și semnalizarea acestora. În consecință studiul aprofundat al rețelei stradale existente în PUZ, va face obiectul unei documentații specializate ulterioare, prin care se vor stabili următoarele:

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

Accesul în zona se poate face din drumul județean DJ797 cu nr. cadastral 10195, iar accesul la parcelele propuse se va face din strada nouă propusă cu profil de 12,00m, cu carosabil de 7,00m cu trotuare pe ambele părți de 1,50m și rigole de colectare a apelor pluviale de 1,00m pe ambele părți. Drumul nou propus se intersectează cu drumul județean prin racord simplu.

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 cu functiuni complementare
- generarea unei zone cu functiune mixta in lungul drumului judetean
- 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.

Studiul a fost rezolvat intr-o singura varianta .

ZONA 1- PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE /CUPLATE

Marimea minima a lotului	: 500,00 mp- 749,00mp
Front la strada variabil	: 15,00 m- 34,19m
Retragere strada	: 4,00 m
Retrageri laterale	: 3,00m pe o parte iar pe cealalta parte cu respectarea codului civil
Retragere spate	: 9,00 m. minim
Parcaj obligatoriu pe lot	: minimum 1 loc pt.cladiri cu Au <100mp 2 locuri pt.cladiri cu Au >100mp iar la cladirile si cu functiune complementara 3 locuri
Inaltime gard perimetral	: 2,50 m. maxim(conform cod civil) : la strada transparent de la 0,80 in sus

Conditii specifice impuse- plantari arbori- 20% din suprafata lotului

ZONA2- FUNCTIUNE MIXTA : SERVICII si COMERT LOTURILE 2, 71

Marimea minima a lotului	: 1678,00 mp- 1250,00mp
Front la strada variabil	: 48,64 m- 44,76m
Retragere strada	: 6,00 m
Retrageri laterale	: 4,00m pe o parte iar retragerea laterala fata de loturile cu locuinte 6,00m
Retragere spate	: 5,00 m. minim
Parcaj obligatoriu pe lot	: 1loc /35mp suprafata de vanzare si respectiv1 loc de parcare la 9mp AU/sala de mese /festivitati + parcare pentru personal
Inaltime gard perimetral	:2,50 m. maxim(conform cod civil) : la strada transparent de la 0,80m in sus

Regim de construire

P.O.T.- exprima cat la suta din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

C.U.T.- este rezultatul raportului dintre totalul ariei desfasurate si suprafata terenului considerat.

PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE/CUPLATE

P.O.T. Maxim : 35%

C.U.T. Maxim : 1,00

PENTRU LOTURILE 2, 71 CU FUNCTIUNE MIXTA , SERVICII, COMERT

P.O.T. Maxim : 50%

C.U.T. Maxim : 1,50

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATE PRIVATA IN AFARA BENEF.	93966,18	9,396
2	TEREN IN PROPRIETATEA ENEFICIARILOR , din care: -teren ocupat de drum -parcelele 1 si 72 de sub culuarul de protective LEA -parcelele 2 si 71 propuse pt. comert ,servicii -teren pt constructii locuinte -amenajari curti, spatii verzi, gradini -teren ce este in zona de siguranta a caii ferate	51500,00 8110,37 2009,74 2928,00 13201,98 24517,98 732,24	5,15 0,811 0,201 0,293 1,320 2.452 0,073
4	TEREN OCUPAT DE DRUM EXISTENT	21391,54	2,139
5	TEREN OCUPAT DE CALEA FERATA	7529,28	0,753
TOTAL TEREN LUAT IN STUDIU		174387,00	17,438

Se impune realizarea de studii geotehnice in zona. Cu aceasta ocazie se vor determina caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare ,nivelul si agresivitatea apelor freatice putandu-se stabili cele mai optime solutii de fundare.

Materialele de constructii si echiparea cu utilitati a cladirilor anexe vor fi conform normelor de rezistenta de protectie contra incendiilor.

Calitatea si simplitatea constructiilor, originalitatea spatiilor plantate, grija pentru coerenta si integritatea armonioasa in mediul inconjurator, respectul vecinatatilor vor fi reguli pe care fiecare va trebui sa le respecte. Pentru realizarea unei zone cu calitati peisagistice, se vor planta arbori si arbusti in fiecare parcela.

6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin extinderea retelei de distributie , existenta pe drumul judetean DJ 797.

6.2. Canalizare

Reteaua de canalizare este pe drumul judetean DJ 797 , astfel ca se poate extinde si pe strada nou creata . Colectarea apelor pluviale de pe acoperis se va face prin jgheaburi si burlane , si vor fi directionate spre rigole deschise , ce vor deversa in rigolele stradale. Panta necesara scurgerii apelor va fi de 0,5%.

6.3. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din retelele electrice existente in zona, prin marirea capacitatii postului de trasnformare 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 Crisului sau strada Libertatii, astfel ca se va face extindere de retea.

6.5.Telecomunicati

Se propune racordarea la retelele de telefonie existente in zona, 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. 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. PROTECTIA MEDIULUI

Planul s-a impus ca o necesitate de dezvoltare a zonei, din punct de vedere socio-economic, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, cu un impact cât mai redus asupra factorilor de mediu.

Prin implementarea planului se vor respecta prevederile legale astfel încât impactul asupra factorilor de mediu să fie unul redus .

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

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

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

În zona nu au fost evidențiate riscuri naturale.

7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

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

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

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 zona 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

Zona 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. Accesul carosabil se va face doar din strada Tineretului, singurul posibil la această dată.

8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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 : THEISZ PETRU , THEISZ RUDOLF, THEISZ ARNOLD, THEISZ ECATERINA -MONICA, NILGESZ CRISTINA și KOTTING MARIA-OLGA

- teren în proprietatea beneficiarilor ;
- adiacent terenuri proprietate privată

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. Terenul se va dezmembra cu părți aferente fiecărei destinații . 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 mici . În acest caz acestea se vor putea realiza pe loturile 3-70, 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. Pe loturile 2, 71, se vor putea realiza construcții de tip comercial, servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de învățământ, cercetare, funcțiuni de turism, catering și alimentație publică, terenuri de sport, etc. Se va avea în vedere alegerea unor funcțiuni compatibile astfel încât să nu se producă discomfort reciproc. Pentru alte funcțiuni decât cele de locuit se vor respecta și realiza parcuri în concordanță cu R.L.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 închegarea din punct de vedere funcțional și urbanistic al zonei.

INTOCMIT
ARH. SIM RODICA