

**ATELIER ARHITECT ARNOLD SZABO SRL
STR. GHEORGHE DOJA, NR. 99/C**

szabo_anemari@yahoo.com

0737 040685

**BORDEROU DE PIESE
STUDIU DE OPORTUNITATE
PARCELARE TEREN PETRU LOCUINTE
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SANTANDREI, NR CAD 59884, 59885**

Beneficiari CREȚIU PETRU ȘI CREȚIU ADRIAN IOAN

COPIE CERTIFICAT DE URBANISM
ADRESA COMISIEI DE URBANISM DIN PRIMARIA SANMARTIN
COPII CI ALE PROPRIETARILOR
COPII CF
COPIE SCHITA CADASTRALA
MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN DE INCADRARE
PLAN DE SITUATIE EXISTENT
PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI

ATELIER ARHITECT ARNOLD SZABO SRL
STR. GHEORGHE DOJA, NR. 99/C
szabo_anemari@yahoo.com
0737 040685

MEMORIU DE PREZENTARE
STUDIU DE OPORTUNITATE
PARCELARE TEREN PETRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SANTANDREI, NR CAD 59884, 59885

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

**Denumire lucrare: PUZ PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

SANTANDREI, NR CAD 59948

Beneficiar: CREȚIU PETRU ȘI CREȚIU ADRIAN IOAN

Proiectant: ATELIER ARHITECT ARNOLD SZABO SRL

Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei si incadrarea in localitate

Zona studiata este cu funcțiune predominanta de locuire aflata incadrata in PUG ca zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea documentatei de PUZ.

Limita zonei studiate:

- la nord – DJ 797
- la sud – str. Grădinarilor
- la est – teren liber de construcții
- la vest – teren liber de construcții

Necesitatile de dezvoltare a incintei si a zonei conduc la obligativitatea reglementarii functionale a terenurilor in studiu prin extinderea zonei predominante de locuire și functiuni complementare locuirii. Terenul studiat este flancat la vest de lotizari de locuinte.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are conditii de fundare bune iar dezvoltarea zonei nu este afectata de caracteristici de relief, clima, hidrografie etc.

2.3. Circulatia

Incinta studiata are acces si front reglementat din punct de vedere juridic la strada Grădinarilor de profil 12 m prin intermediul careia se asigura legatura cu localitatea, la o distanta de cca. 1,10 km de centrul localitatii. Deasemena are front la drumul județean DJ 797.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de constructii. Amplasamentul nu reprezinta existenta unor riscuri naturale evidentiata in PUG.

2.5. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de acces la:

- retea alimentare cu apa (pe DN797)
- retea de canalizare menajera (pe DN797)
- retea energie electrica (pe str Grădinarilor)
- retea de gaz (pe str Grădinarilor)

2.6. Probleme de mediu

Din punct de vedere al poluarii, loturile studiate nu constituie sursa de poluare de nici un fel, fiind asigurate de rețele de canalizare si energie electrica.

Amplasamentul studiat este o zona neinscrisa pe lista monumentelor istorice sau al ariilor sau siturilor protejate arheologic, acest lucru urmand sa fie confirmat prin obtinerea avizului Agentiei de Protectie a Mediului Bihor.

2.7. Zone de protecție

Conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007 este instituită **zona de protecție LEA 110KV**.

Conform acestea, pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei. Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit este de 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV. Zona se poate identifica pe planșele anexate.

Conform Ordinului 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației este instituita **zona de protecție a Cimitirului uman Sanmartin**. Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, respectiv cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) este de 50 m. Zona se poate identifica pe planșele anexate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare si prevederi PUG

Masuratorile topografice pun in evidenta un teren compact de 40 500 mp. format din doua numere cadastrale, fara diferente de nivel . Lotul are front la strada str. Grădinarilor și la drumul județean DJ 797.

Din punct de vedere PUG zona este situata in intravilanul localitatii Santandrei si se supune principiilor de interventie urbanistica aferente zonei de locuinte. Nu exista elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse in valoare.

3.2. Modernizarea circulatiei si amenajari ale unor utilități publice

In zona studiată există un teren donat domeniului public (conform actelor atasate documentatiei)

Acest teren se imparte astfel

- | | |
|---|-----------------------|
| • Teren donat pentru amenajarea drumurilor de acces | - 6 953,30 mp. |
| • Teren donat pentru amenajarea drumurilor de acces si legatură cu DJ 797, amenajare care se va realiza după izolarea liniei LEA 110 KV | - 1 035,90 mp. |
| • Teren donat pentru utilități publice, respectiv realizarea de ecrane verzi spre cimitir si DJ797 | - 2 036,30 mp. |
| Total | -10 025,50 mp. |

3.3. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Reglementarile identificate, conform PUG, pentru terenul in studiu :

- POT max. 35%
- regim maxim de înălțime D+P+E+M
- parcaj obligatoriu: 1 loc/teren

Pe terenul studiat se propun 54 parcele astfel

- 51 de loturi de 500 mp.
- 3 loturi cu suprafațe cuprinse între 1 542,73 și 1 736,63 mp.

Pentru incinta terenului in studiu se propune PARCELARE TEREN PT LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cu urmatoorii indici de construibilitate:

REGLEMENTARI LOT TIP -51 LOTURI

FUNCTIUNE PRINCIPALA LOCUINTA SI/SAU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA

FUNCTIUNI SECUNDARE -ANEXE GOSPODARESTI

SUPRAFATA TEREN 500,00 mp

REGIM DE INALTIME S(D)+P+E+M

POT MAXIM 35 %

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.

PE LATERALA 3,5 M.

PE LATURA NORDICA IN LIMITELE CODULUI CIVIL

SPATE 6,00 M.

REGLEMETARI LOT MAI MARE DE 500 M -3 LOTURI

SUPRAFATE INTRE 1 542,73 și 1 736,63 MP.

FUNCTIUNE PRINCIPALA – MAX. 2 LOCUINTE

SI/SAU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA LOCUIRII

FUNCTIUNI SECUNDARE -ANEXE GOSPODARESTI

REGIM DE INALTIME S(D)+P+E+M

POT MAXIM 35 %

CUT MAXIM 0,9

RETRAGERI: DE LA STRADA 4,00 M.

PE LATERALA 3,5 M.

PE LATURA NORDICA IN LIMITELE CODULUI CIVIL

SPATE 6,00 M.

În afara ariei de construibilitate este posibila amplasarea de anexe gospodărești în spatele lotului cu respectarea Codului Civil și cu conditia de a nu depasi înălțimea la streasina max. 3,00 m, respectiv la coama max. 4,00 m.

Garajul va avea o retragere de la strada de 6,00 m pentru un loc de parcare în față.

DEFINIREA FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE (FUNCTIUNI TERTIARE)

- COMERT EN DETAIL, ALIMENTAR SI NEALIMENTAR
- ALIMENTATIE PUBLICA
- SERVICII CU ACCES PUBLIC (EX AGENTII TURISM, SEVICII MULTIPLICARE, FRIZERIE, COAFURA, ETC)
- SERVICII PROFESIONALE (MEDICALE, LABORATOARE, BIROURI)
- SERVICII MANUFACTURIERE (EX. CROITORIE, TAPITERIE, ETC)

3.4. Dezvoltare echipare edilitara

Zona este echipata tehnico-edilitar. Retele de apă-canal și electricitate sunt pe str Grădinarilor de unde se vor realiza extinderile și racordurile. Acestea se vor face pe cheltuiala inițiatorului, conform cerințelor Primăriei Sântandrei.

Pentru constructiile propuse se pot realiza racorduri la toate utilitatile (retele apa-canal, electrice) care sa deserveasca incintele.

3.5. Protectia mediului

Propunerile urbanistice respecta legislatia in domeniu in materie de protectia mediului, noile investitii vor beneficia de retele de utilitati tehnico edilitare in sistem centralizat. Autorizarea constructiilor se va face pe baza acordului dat de Agentia de Protectie a Mediului Bihor.

Deseurile vor fi depozitate in incinta si colectate de catre o firma specializata.

In vederea construirii se va face studiu geotehnic.

3.6. Obiective de utilitate publica – circulatia terenurilor

Asigurarea accesibilitatii de realizeaza prin două drumuri cu profile de 9 m și 12 m

4. CONCLUZII

Propunerile nu contrazic prevederile PUG si se supun politicilor si strategiei de dezvoltare durabila a localitatii.

Intocmit,
Arh. Szabo Ane Marie