

P.U.Z. lotizare pentru locuinte și functiuni complementare;

Beneficiar: Erdeli Petru, Chisvasi Maria Silvia, Darconti Invest, Darihome Invest, Patcas Cristian si Felicia, Gligor Vasile si Alina - reprezentati prin Gligor Vasile Cristian.

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE:

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii: P.U.Z. lotizare pentru locuinte si functiuni complementare;

Adresa: loc.Santandrei, com.Santandrei, nr.cad.2732, 7376, 3630;

Beneficiar: Erdeli Petru, Chisvasi Maria Silvia, Darconti Invest, Darihome Invest, Patcas Cristian si Felicia, Gligor Vasile si Alina - reprezentati prin Gligor Vasile Cristian;

Proiectant: arh. Pop Adrian Radu – S.C. ParctVarh Studio SRL;

Data elaborarii: februarie 2023.

1.2.Obiectul lucrarii:

Obiectul lucrarii il constituie determinarea si fixarea conditiilor de parcelare a unui lot de teren alcatuit din 3 numere cadastrale in vederea mobilarii parcelelor rezultate cu locuinte si dotari complementare zonei de locuit.

1.3. Surse documentare:

Principala sursa documentara a constituit-o P.U.G.-ul localitatii Santandrei si noul PUG, in curs de avizare a localitatii Santandrei; alte surse documentare sunt constituite de catre datele furnizate de beneficiar, tema de proiectare intocmita de acesta, situatia cadastrala si topografica actuala a zonei, furnizata de catre un topograf autorizat precum si documentatiile de urbanism avizate anterior in zona si pe teritoriul intregii comune, in zone similare din punct de vedere urbanistic. Au fost preluate si ilustrate pentru prezentarea si sustinerea propunerilor facute, parti din alte documentatii de urbanism avizate sau in curs de avizare.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1.Evolutia zonei:

Terenul propus pentru parcelare se afla in interiorul perimetrului intravilan al comunei Santandrei, in partea de sud a localitatii, adiacent unei zone rezidentiale care se afla intr-o puternica expansiune. Toata aceasta zona rezidentiale anterior amintita, s-a dezvoltat pe terenuri arabile situate in intravilan, avand la baza documentatii de urbanism similare cu aceasta. Zona

P.U.Z. lotizare pentru locuinte și functiuni complementare;

Beneficiar: **Erdeli Petru, Chisvasi Maria Silvia, Darconti Invest, Darihome Invest, Patcas Cristian si Felicia, Gligor Vasile si Alina - reprezentati prin Gligor Vasile Cristian.**

fundare conform normativelor in vigoare in functie de caracteristicile obiectivului proiectat.

Zona de intensitate seismica este E , $k_s=0,12$, $t_c=0,7$.

Nivelul hidrostatic :cca 8,00m.

2.4.Circulatia:

Zona este legata de centrul comunei si de orasul Oradea prin intermediul strazilor nou create. Accesul la loturile propuse se realizeaza dintr-o retea de drumuri noi, propuse pentru a moderniza circulatiile auto si pietonale existente in zona precum si pentru a deservii loturile nou parcelate pentru locuinte.

Strazile mai sus mentionate au fost reglementate din punct de vedere urbanistic prin documentatii de urbanism aprobate anterior.

Prin prezenta documentatie se propune modernizarea drumurilor existente pe directia E-V si realizarea de noi circulatii pe directia N-S.

Plansa U/3 – reglementari urbanistice, prezinta propunerea de realizarea a accesului la toate loturile de teren construibile precum si propunerea de circulatie pe noile drumuri.

Circulatia pietonala si auto majora in zona, este asigurata de existenta strazilor pe directia N-S, strazi existente, propuse pentru modernizare si prelungire.

2.5.Ocuparea terenurilor:

Loturile care au generat elaborarea prezentei documentatii sunt libere de constructii.

Pentru toate loturile destinate realizarii de constructii se propune un procent de ocupare a terenului de maxim 35% -locuinte/dotari.

Pentru toate loturile destinate realizarii de constructii se propune un coeficient de ocupare a terenului de maxim 0,9.

Din punct de vedere calitativ fondul construit existent in vecinatate este mediocru.

Zona este asigurata cu spatii verzi, iar prin reglementarile propuse se urmareste pastrarea si amenajarea acestor spatii verzi cu arbori decorativi.

In zona studiata nu exista riscuri naturale. Pentru colectarea si scurgerea apelor pluviale se vor realiza bransamente la reseaua de pluvial a strazilor de acces in momentul in care acestea se vor extinde in proximitatea amplasmentului.

Principalele disfunctionalitati:

Nu sunt.

P.U.Z. lotizare pentru locuinte și functiuni complementare;

Beneficiar: Erdeli Petru, Chisvasi Maria Silvia, Darconti Invest, Darihome Invest, Patcas Cristian si Felicia, Gligor Vasile si Alina - reprezentati prin Gligor Vasile Cristian.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare :

Din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic, prin studiul de solutie s-au stabilit urmatoarele elemente de tema:

- completari ale fondului construit existent.
- alinierea la frontul construit existent si reglementat prin documentatii de urbanism avizate anterior.
- regim de inaltime max. S/D+P+E/M
- extinderi ale retelelor tehnico-edilitare, inclusiv constructiile aferente acestora.
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice.

Din punct de vedere functional sunt prevazute functiuni de locuit care nu afecteaza vecinatatile.

3.2. Prevederi ale PUG:

Pentru teritoriul luat in studiu PUG-ul prevede zona functionala destinata locuintelor.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural, alcatuit din terenuri plane, va trebui relationat cu noua destinatie prin completarea spatiilor verzi plantate.

3.4. Modernizarea circulatiei:

Circulatia este definita in zona amplasamentului.

Se propun urmatoarele:

Modernizarea strazilor existente prin efectuarea unor donatii de teren catre comuna Santandrei, teren cu destinatie de 'drum public'. Aceste donatii se vor face in conformitate cu planșa 'U4' Proprietatea asupra terenurilor.

Drumurile noi create vor avea o latime de 12m, respectiv de 17m.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Terenul se afla situat in perimetrul intravilan al localitatii Santandrei. Destinatia functionala a acestuia este cea de 'teren arabil'. Terenul este liber de constructii, avand POT=0% si CUT=0.00;

P.U.Z. lotizare pentru locuinte și functiuni complementare;

Beneficiar: Erdeli Petru, Chisvasi Maria Silvia, Darconti Invest, Darihome Invest, Patcas Cristian si Felicia, Gligor Vasile si Alina - reprezentati prin Gligor Vasile Cristian.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Categoriile principale de interventie vor fi :

- construirea noilor obiective.
- completarea retelelor edilitare .
- realizarea cailor de comunicatie si a parcajelor necesare.
- realizarea spatiilor verzi necesare.

Prioritatile de interventie vor fi echiparea edilitara a zonei, realizarea drumurilor noi si modernizarea celor existente, precum si completarea fondului construit.

Intocmit:

arh. Pop Adrian Radu



P.U.Z. lotizare pentru locuinte și functiuni complementare;

Beneficiar: Erdeli Petru, Chisvasi Maria Silvia, Darconti Invest, Darihome Invest, Patcas Cristian si Felicia, Gligor Vasile si Alina - reprezentati prin Gligor Vasile Cristian.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. lotizare pentru locuinte și funcțiuni complementare;

Beneficiar: Erdeli Petru, Chisvasi Maria Silvia, Darconti Invest, Darihome Invest, Patcas Cristian si Felicia, Gligor Vasile si Alina - reprezentati prin Gligor Vasile Cristian.

Caracterul actual: Terenuri situate in intravilan – terenuri virane.

Caracterul propus: Terenuri cu destinație funcționala locuire in regim mic de inaltime, locuinte izolate unifamiliale.

1. UTILIZĂRI ADMISE Locuințe de tip izolat unifamiliale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

(a) vor avea front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15,00 m pentru locuințele izolate.

(c) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 500 mp pentru locuințele izolate (unifamiliale).

(d) geometria loturilor va coincide cu cea prezentata in partea desenata.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Alinierea clădirilor nu este obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de min. 6,00m. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente. Toate clădirile de pe parcelă se vor amplasa în spatele limitei de implantare de la aliniament tangent la aceasta.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

(a) nu se vor construi locuinte pe limita de proprietate.

(b) retrageri laterale min. 3,00m pe o parte, cu respectarea prevederilor C.C. pe cealalta parte. Amplasarea clădirilor se va face in perimetrul edificabil identificat pe plansa U3.

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu min. 6,00m.

(d) toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa obligatoriu în interiorul limitelor de implantare mai sus mentionate, cu excepția anexelor la locuinta, a căror suprafață însumată va fi de maximum 100 mp. Se va respecta POT si CUT. Se vor respecta prevederile codului civil. Inaltimea maxima a anexelor nu va depasi 3,00m la stesina si 4,00m la coama, sau 3,50m inaltime a calcanului amplasat tangent la limita de proprietate.

P.U.Z. lotizare pentru locuinte și functiuni complementare;

Beneficiar: **Erdeli Petru, Chisvasi Maria Silvia, Darconti Invest, Darihome Invest, Patcas Cristian si Felicia, Gligor Vasile si Alina** - reprezentati prin **Gligor Vasile Cristian**.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

13. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Împrejmuirile se vor amplasa pe terenul propriu, tangent la limita de proprietate învecinată. Împrejmuirea se va putea face pe mejdie dacă ambii/toti vecini sunt de acord. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Împrejmuirea de la aliniament va fi unitară cu cea a parcelelor învecinate.

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%;

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9;

arh.Pop Adrian Radu

