

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 SÂNTANDREI
NR.CAD.6516, 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. REMENYIK SANDOR NR. 15, ORADEA

1.4 Beneficiarul lucrarilor:

CHIS ILDIKO-MARIA

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 partial 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 vest a localitatii Sântandrei, între calea ferata Oradea- Cheresig (actualmente nefolosita) si drumul cu nr cad.10217 si este in intravilan. Alaturat terenului luat in studiu, la vest sunt terenuri parcelate si avizate, prin lucrari de PUZ iar la est sunt case din vatra satului. Terenul va fi partial parcelat urmand ca o buna parte sa se parceleze intr-o etapa viitoare . Zona propusa a fi parcelata, poate 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 .Terenul este fata de axul caii ferate in medie 10,19-10,40m.

2.2. Solicitari ale temei program

La solicitarea beneficiarei in calitate de investitor, 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.945 din 19.11.2021 .

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

- imaginea spațială – 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 înălțime;
- 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 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 5 , subzona L3 (subzona de locuințe și funcțiuni 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.

- Planuri Urbanistice Zonale de parcelare a terenurilor avizate și executate, apropiate terenului

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 investitorului respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr.945 din 19.11.2021, emis de Primăria Comunei Sântandrei.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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 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

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 L3, zona cu 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 vest a localitatii, in intravilanul localitatii Sântandrei in U.T.R.5. Delimitarea este facuta :

- la nord de terenul cu nr. cadastral 6517

- la est cu terenurile arabile cu nr.cad 9823, 6511, 6515

- la vest cu strada Măcesului

- la sud cu linia ferata Oradea-Cheresig cu nr.cad.10466.

In conformitate cu Extrasul de Carte Funciara 6516 terenul are o suprafata de 12395,00mp din care 4931,16mp se parceleaza iar restul de 7463,84mp ramane pentru o etapa ulterioara .Terenul este in proprietatea beneficiarei Chis Ildiko Maria.

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 redusa, dar aflată in continua dezvoltare. Zona are accesibilitate bună pe cale rutieră atât in

localitate , cât și cu localitățile învecinate, dată fiind apropierea de strada Gradinarilor ce da în drumul județean DJ797 .

3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURA

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 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.CIRCULAȚIA

4.1.Aspecte critice privind desfășurarea , 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 parcele nou create se va face din strada Măcesului , ce se intersectează la nord cu drumul cu nr. cadastral 10217 din care apoi pe strada Gradinarilor se ajunge în drumul județean DJ 797 . Terenul luat în studiu este perpendicular pe calea ferată Oradea-Cheresig nr.cad 10466 , linie ferată nefolosită de foarte mulți ani .

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități principale:

- trama stradala, deși dezmembrată, 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 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 Măcesului cu nr. cadastral 59905, strada in formare dar cu profil de 8,00m. Accesul la strada Măcesului se face din drumul cu nr. cadastral 10217, care da in strada Gradinarilor si care apoi da in DJ 797. Drumul judetean si strada Gradinarilor sunt asfaltate dar sunt total nesatisfacătoare 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

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

- L1 - subzona de locuinte existente cu regim mic de inaltime, majoritatea parter
- L2 – subzona cu locuinte propuse cu regim mic de inaltime pe parcele existente
- L3 – subzona cu locuinte si functiuni complementare
- ISco+ISps – subzona comert, prestari servicii
- GCc – zona gospodarie comunala - cimitir
- Ccr – subzona cai de comunicatie rutiera
- Ccf – subzona cai de comunicatie feroviara

5.2. Relationari intre functiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire. 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 strazile alaturate, str Gradinarilor sunt terenuri cu case cu regim mic de inaltime ce sunt construite in aliniament si in spate cu mici gradini si curti amenajate .

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In zona studiata , fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata, constructiile existente sunt putine si noi.

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 terenurilor studiate este arabil, avand in vedere ca pe terenuri nu exista constructii.

-Zona este in procent foarte mic construita.

- Zona are nevoie de modernizarea drumurilor
- Zona are nevoie de spatii verzi amenajate
- Echiparii edilitare incomplete avand in vedere ca sunt doar retele de electricitate si gaz

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

Strada Macesului are retea de electricitate si gaze naturale iar pe strada Gradinarilor sunt si retele de apa si canalizare, astfel ca pe strada propusa prin lucrarea de fata se vor face extinderi de retele 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 cu regim mic de inaltime, functiuni propuse 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% - 40% 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 Măcesului cu nr.cad.59905. 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 proprietara terenului din zona. Proiectantul a incercat sa tina cont atat de solicitarile beneficiarei 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 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 UTR 5, 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 UTR 5, subzona L3 (subzona de locuinte cu functiuni complementare) .

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 terenului, 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 va avea un 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.

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 Gradinarilor, de pe zona de est a terenurilor, iar accesul la parcelele propuse se va face din strada Măcesului cu profil de 12,00m, cu carosabil de 7,00m cu trotuare de 1,50m si rigole de colectare a apelor pluviale de 1,00m 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 PROPOS

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATE PRIVATA IN AFARA BENEF.	25503,04	2,550
2	TEREN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR	12395,00	1,239
	Din care :- teren ce se va parcela intr-o etapa viitoare	7463,84	0,746
	- teren ce se parceleaza	4931,16	0,493
	- teren ocupat de drum	338,59	0,033
	- teren ce este in zona de siguranta a caii ferate	334,60	0,033
	- teren pt. constructii	1490,30	1,081
	- amenajari curti,spatii verzi, gradini	2767,67	0,276
3	TEREN OCUPAT DE DRUM EXISTENT	4166,66	0.416
4	TEREN OCUPAT DE CALEA FERATA	4435,30	0,443
	TOTAL TEREN CONSIDERAT	46500,00	4,65

Studiul a fost rezolvat intr-o singura varianta .

Marimea minima a lotului	: 500,00 mp
Front la strada variabil	: 16,24 m- 18,45m
Retragere strada	: 4,00 m
Retrageri laterale	: pe o parte 3,00m pe latura opusa conform cod civil
Retragere spate	: 9,00 m. minim
Garajele	: se vor amplasa cu retragere 6m de la aliniament pt. a permite parcare a unui autoturism
Parcaj obligatoriu pe lot	: minimum un loc/ locuinta pt. cladiri cu AC<100mp, 2 locuri pt. cladiri cu AC>100mp iar la cladirile cu functiune complementara 3 locuri
Anexe gospodaresti	: se pot amplasa in afara ariei construibile cu conditia sa aibe h=3m la streasina si 4m la coama, iar in situatia in care anexa are calcan spre mejdie hmax=3,5m
Inaltime gard perimetral	: 2,50 m. maxim(conform cod civil) : 2,00m maxim la strada (transparent)
Conditii specifice impuse	: plantari arbori- 20% din suprafata lotului

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.

P.O.T. Maxim pt. locuinte : 35%

C.U.T. Maxim pt. locuinte : 0,90

P.O.T. Maxim pt. locuinte si functiuni complementare : 40%

C.U.T. Maxim pt. locuinte si functiuni complementare : 1,00

Construcțiile vor fi echipate cu rețele de apă ,canalizare și rețele electrice, obligatoriu.

Se impune realizarea de studii geotehnice în zona. 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 coerența 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 , existența pe strada Grădinarilor.

6.2. Canalizare

Rețeaua de canalizare este pe strada Grădinarilor, astfel ca se poate extinde și pe strada Măcesului . 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 prin bransament din rețeaua electrică existența pe strada Măcesului, sau prin mărirea capacității postului de transformare existent în zona, 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 Măcesului , astfel ca se va face bransament la rețea.

6.5.Telecomunicații

Se propune racordarea la rețelele de telefonie existente în zona construită alăturată , pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de firma furnizoare . La proiectare și execuție se va respecta toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

6.6. Gospodărire comunala

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 colecturi 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 zona nu au fost evidențiate 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 pratimoniu, 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 disfunctionalitatilor in domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente deoarece acestea nu exista. Accesul carosabil se va face doar din strada Măcesului, singurul posibil la aceasta data.

8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- teren amplasament in proprietatea beneficiarilor : Chis Ildiko Maria
- adiacent terenuri proprietate privata
- terenuri proprietate publica 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 abundant și construcții puține. In 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 in 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 condițiilor de ocupare a terenului și a regimului de înălțime cu aceleași condiții de amenajări peisagere și racord la utilități ca la locuințe. 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 parcări 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