

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 TINERI
SI DOTARI (SPATII VERZI, TEREN DE SPORT, ETC.)
COMUNA SÂNTANDREI, SAT PALOTA, NR.CAD.9144,
JUD. BIHOR

1.2.Amplasamentul obiectivului si adresa ;

SAT PALOTA, 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:

COMUNA SANTANDREI

2. OBIECTUL PUZ

2.1. Obiectul prezentului P.U.Z. constă in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice a terenului situat in sat Palota, comuna Sântandrei a carei proprietate este. Terenul face parte din doua subzone functionale, **L3** subzona de locuinte si functiuni complementare si **SPp1** subzona de spatii verzi. Zona studiată propusă a fi reglementată prin prezenta documentație este situată în partea de nord-est a satului Palota, între calea ferata Oradea- Cheresig (actualmente nefolosita) si strada Tinerilor pe directia nord- sud si între terenurile arabile si casele vetrei satului pe directia est – vest. 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 cu functii complementare, divizarea în loturi care să permită amplasarea de clădiri individuale/cuplate bine orientate și însoțite si zona de agreement cu spatii verzi, zonele de sport, locuri de joaca copii, zone de odihna, etc. Terenul este fata de axul caii ferate in medie la 4,62-7,42m.

2.2. Solicitari ale temei program

La solicitarea Comunei Sântandrei in calitate de investitor, a terenului aflat in intravilanul localității Palota, s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.Z., prin care se face studiul din punct de vedere urbanistic partial in scopul parcelarii pentru locuinte (cu atribuire tinerilor prin legea 15/2003) si partial al stabilirii zonei de agreement. In acest scop a fost obtinut un Certificat de urbanism nr.570 din 02.06.2022 .

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 satului Palota, Comuna Sântandrei. Zona abordată în studiul de față, face parte din unitatea teritorială de referință UTR1, parțial subzona L3 (subzona de locuințe și funcțiuni complementare) și parțial SPp1(subzona spații verzi)

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 1 sat Palota) 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.570 din 02.06.2022, 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.

Localitatea Palota este componenta a comunei Sântandrei . Drumul de acces spre Palota este DC75, str.Câmpului ce se desprinde din DJ797 la vest de satul Sântandrei. Satul Palota este in continuarea satului Sântandrei in zona de sud-vest a acestuia. Comuna este traversata de calea ferata Oradea -Cheresig care actualmente este nefolosita.

Zona din care face parte terenul studiat se dezvolta pe masura ce cresc necesitatile de locuire, petrecere a timpului liber si de dezvoltare a unor servicii . Avand in vedere existenta a multor terenuri neconstruite , zona are potential de dezvoltare atat din punct de vedere al serviciilor cat si din punct de vedere al locuirii.

1.2.Characteristici 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 o zona de agrement cu zone verzi, terenuri de sport, zone de recreere.

1.3.Potential de dezvoltare

Din punct de vedere functional zona studiata face parte conform propunerii PUG-ului avizat, partial din subzona L3 (subzona cu locuinte si functiuni complementare) si partial din SPp1 (subzona spatii verzi).

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 nord- est a localitatii, in intravilanul localitatii Palota in U.T.R.1. Delimitarea este facuta :

-la nord de calea ferata Oradea- Cheresig nefunctionala

-la est cu terenul arabil intravilan cu nr.cad 6628

-la sud cu terenuri atribuite tinerilor, pentru locuinte conform legii 15/2003

-la vest gospodarii existente in vatra satului

In conformitate cu Extrasul de Carte Funciara 9144 terenul are o suprafata de 24675,00mp. Terenul este in proprietatea Comunei Santandrei.

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 localitatile învecinate, dată fiind apropierea de strada Câmpului ce da in drumul judetean DJ797 .

3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

3.1.Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri natural.

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural care sa necesite a fi pastrate sau protejate. Terenul se afla intr-o zona cu diferente de nivel nesemnificative care nu ridica probleme speciale in ceea ce priveste amplasarea de noi constructii, sau amplasarea cailor de circulatie in interiorul parcelelor, precum si legaturile cu drumurile adiacente existente,.

4.CIRCULATIA

4.1.Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene

Drumul si accesul la terenuri vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei. Accesul la parcelele nou create se va face din strada nou creata prin extinderea străzii Tinerilor .Terenul luat in studiu este paralel cu calea ferata Oradea-Cheresig nr.cad 10466 , linie ferata nefolosita de foarte multi ani .

Din analiza situatiei existente reies următoarele disfuncționalități principale:

- acces auto si pietonal pe drumuri existente pietruite
- trama stradala, deși dezmembrată, nu este amenajată corespunzător, cu trotuare si zone verzi de aliniament
- nu sunt rezolvate si amenajate intersectiile
- lipseste semnalizarea aferenta circulatiei

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 teren se face din strada Tinerilor , strada pietruita cu profil de 14,00m si care urmeaza a fi asfaltata.

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
- L3 - subzona cu locuinte si functiuni complementare
- SPp1 - subzona spatii verzi
- ID1 - subzone industrie
- Ccr1 - subzona cai de comunicatie rutiera
- Ccf1 - 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 agreement 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, sunt terenuri cu case cu regim mic de inaltime

ce sunt construite fie in aliniament fie retrase din 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

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

In zona sunt retele tehnico-edilitare (energie electrica, gaze naturale si retea de apa si canal). Retelele sunt situate pe strada Tinerilor cu posibilitate de extindere. Toate cheltuielile generate de extinderea retelelor vor fi suportate de catre beneficiar.

7. PROBLEME DE MEDIU

7.1.Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin PUG. Sântandrei , zona studiata face parte partial din zona de locuire cu functiuni complementare cu regim mic de inaltime si partial din zona spatiilor verzi, functiunile propuse stabilind o relatie optima intre cadrul natural existent si cadrul construit existent.

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 Tinerilor cu nr.cad.71. 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 proprietarul terenului care este Comuna Sântandrei. Proiectantul a incercat sa tina cont atat de solicitarile beneficiarului 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 spatii de agrement, 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 1, 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 1, subzona L3 (subzona de locuinte cu functiuni complementare) si subzona SPp1 (subzona spatii verzi)

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 nord-est a terenului, cu particularitatile sale;
- existenta strazilor din jur
- existenta documentatiilor P.U.Z aprobate existente, la sud de terenul luat in studiu.

Din punct de vedere functional, zona va avea un caracter predominant rezidential, locuire cu functiuni complementare si zona de agrement.

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, inclusiv o pista de biciclete si se vor asigura spatii plantate in proportie minima de 20% din suprafata aferenta fiecarei parcele de locuit si realizarea zonei de agrement cu zone verzi in procent de 30%.

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 protective 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 Tinerilor, de pe zona de sud a terenului, iar accesul la parcelele propuse se va face din strada nou propusa 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

SUBZONA L3

a) Utilizari premise :

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.

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)

SUBZONA SPp (subzona agreement)

a) Utilizari premise

- plantatii inalte, medii si joase
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo
- functiuni sportive conform
- mobilier urban, amenajari pentru joaca si odihna, alte activitati in aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajarii peisagere
- vestiare, grupuri sanitare, sali de antrenament, spatii tehnice, pentru administrare si intretinere
- unitati de alimentatie publica, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc), exclusiv terasele aferente, descoperite;

b) Utilizari permise cu conditii :

- acces auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv sa fie amplasate in subteran , sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

SUBZONE L3 si SPp

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 PROPUȘ

Nr.cr.	DESTINATIA TERENURILOR	SUPRAF (mp)	SUPRAF (ha)
1	TEREN PROPRIETATE PRIVATA IN AFARA BENEF.	35756,05	3,576
	TEREN PROPR.COMUNA SÂNTANDREI	25314,40	2,531
	- aferent studiului din care	24675,00	2,467
	- parcelat pentru locuinte pentru tineri	5087,00	0,509
	- teren ocupat de drum	3919,00	0,392
	- teren pentru recreeresi activitati sportive	15569,00	1,556
3	TEREN OCUPAT DE DRUM EXISTENT	7619,35	0,762
4	TEREN OCUPAT DE CALEA FERATA	4532,20	0,453
	TOTAL TEREN CONSIDERAT	73222,00	7,322

Studiul a fost rezolvat într-o singură variantă .

Marimea minima a lotului	: 450,00 mp
Front la strada variabil	: 14,85 m- 32,90m
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 parcarea 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.

SUBZONA L3

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

SUBZONA SPp

P.O.T. Maxim pt.constructii : 25%

C.U.T. Maxim : 0,25

Constructiile vor fi echipate cu retele de apa ,canalizare si retele electrice, obligatoriu.

Se impune realizarea de studii geotehnice in zona. Cu aceasta ocazie se vor determina caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare ,nivelul si agresivitatea apelor freactice 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 strada Tinererilor.

6.2. Canalizare

Reteaua de canalizare este pe strada Tinerilor, 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 prin bransament din reseaua electrica existenta pe strada Tinerilor, sau prin marirea capacitatii postului de transformare 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 Tinerilor , astfel ca se va face bransament la retea.

6.5.Telecomunicatii

Se propune racordarea la retelele de telefonie existente in zona construita alaturata , pe baza comenzii lansate si a proiectului elaborat de firma furnizoare . La proiectare si executie se va respecta toate prevederile normativelor si legislatia in vigoare.

6.6. Gospodarie comunală

Sistemul de depozitare temporara a deseurilor menajere va fi in containere pentru dotari de orice natura. Sistemul de colectare per ansamblu si periodicitatea de transport a gunoiului menajer va fi corelat cu programul salubritatii localitatii, dar intervalul intre doua colecturi nu va fi mai mare de 3 – 4 zile.

7. PROTECTIA MEDIULUI

7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca lucrarea prevede parcelare pentru locuinte si spatii de agrement, nu sunt functiuni productive cu faze tehnologice, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

7.2.Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiata 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 patrimoniu, 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 prin extinderea strazii Tinerilor, 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 Comunei Sântandrei
- 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 abundent și construcții puține. 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, proprietarul dorește să realizeze o parcelare destinată construcției de locuințe individuale cu atribuire gratuita tinerilor cu domiciliul in comuna si teren pentru agrement cu terenuri de recreere , sport, locuri de joaca pentru copii .

In 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 amenajari peisagere și racord la utilități ca la locuinte. 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 închegarea din punct de vedere funcțional și urbanistic al zonei.

INTOCMIT
ARH. SIM RODICA