

STUDIU DE OPORTUNITATE

DENUMIREA LUCRARI:

P.U.Z. SCHIMBARE PARTIALA DESTINATIE TEREN SI PARCELARE PENTRU LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, STR.RATURI nr.182A,182B SAT SÂNTANDREI, COMUNA SÂNTANDREI, JUD.BIHOR

BENEFICIARI:

DEMETER CĂLIN și PITUTIU IOAN-CRISTIAN cu soția PITUTIU LUMINITA-NICOLETA

ELABORATORI:

**S.C. PROIECTARE EXPRESIV S.R.L.
ARH. SIM RODICA**

AMPLASAMENT:

Jud. BIHOR, com.SÂNTANDREI - INTRAVILAN

CAD. 7869 S.teren=2082,00mp -Categoria de folosinta.ARABIL / INTRAVILAN

CAD. 8598 S.teren=3433,00mp -Categoria de folosinta.ARABIL / INTRAVILAN

DATA ELABORARII: MAI 2019

1.1.Prevederile PUG-lui aprobat , destinația stabilită prin PUG-ul aprobat pentru zona / amplasamentul analizat , teritoriul care face obiectul studiului;

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat , zona studiată în care se află terenul ce face obiectul prezentei documentații se află în UTR 4 , partial subzona Isco, PS, D (Subzona de comert servicii, depozite) si partial L2 (suzona cu locuinte existente cu regim mic de inaltime , majoritatea parter). Aceaste subzone sunt alaturate subzonelor de locuinte L2, subzona cu parcele existente propuse pentru locuinte cu regim mic de inaltime P, P+2+M.

1.2. Folosința actuală a amplasamentului studiat

Zona studiată propusă a fi reglementată prin prezenta documentație este situată în partea de nord-est a localitatii Sântandrei , este in zona construita de pe strada Rături si neconstruita spre drumul din capatul opus acestei strazi. Drumul de la celalalt capat al terenurilor are nr. Cadastral 10247 si este neamenajat. Terenurile luate in studiu au o latura scurta la strada Rături, strada partial amenajata dar pe care sunt toate retelele necesare locuirii: retele de curet, apa, canalizare ,gaz. Zona poate beneficia de accese carosabile și pietonale în urma unei sistematizări verticale laborioase. Operațiunea va stabili zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare , ca apoi la nivel de PUZ sa se faca divizarea în loturi care să permită amplasarea de clădiri individuale/cuplate bine orientate și însoțite .

1.3.Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin Studiul de oportunitate

Tema de proiectare propune realizarea unei documentații de urbanism care să reglementeze o zonificare funcțională în vederea obținerii unei zone rezidențiale cu funcțiuni 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 minicipiului , populația optând în majoritate pentru realizarea de locuințe individuale pe loturi proprii . Zona studiată este situată în partea de nord-est a localitatii.

1.4. Prevederi ale P.U.G.

Documnetatiile P.U.Z. anterioare care se afla in arealul studiat aprobate prin H.C.L.-uri, demonstreaza faptul ca foste terenuri in aceeasi situatie, au fost reconvertite functional in locuire, rezultand astfel o urbanizare a zonei cu locuinte si functiuni complementare. Amplasamentul este incadrat in UTR 4, partial in subzona ISco4+Ps4+D4 zona de depozite,servicii si comert si partial in suzona L1. Prezenta documentatie urbanistica stabileste noile reglementari urbanistice, utilizari functionale si traseele de asigurare a utilitatilor. Zona studiată este incadrata in limita propusa cu destinatia terenurilor intravilane, terenurile fiind terenuri arabile partial in zona de locuinte si partial in zona de depozite, servicii, comert, se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenului ce este in zona de servicii, comert ,depozite in curti constructii astfel incat construibilitatea

terenului sa aiba potential urban. Aceasta tendinta de reconversie este confirmata si prin P.U.Z.urile aprobate in proximitate.

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 in partea vestica a terenului, cu particularitatile sale;
- existenta unei strazi in partea sudica , str. Râturi , si in zona de nord a unei strazi cu nr.cadastral 10247;
- 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 residential, locuire cu functiuni complementare.

1.5. Analiza situatiei existente privind echiparea tehnico – edilitară a zonei , a amplasamentului analizat

Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico- edilitară completă la nivelul strazii Râturi .

1.6. Propunerile privind intervențiile urbanistice ce se doresc a se realiza, respectiv :

a) Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal .

Suprafata totala a terenurilor care va face obiectul studiului este de 5515,00mp
=> 0,55ha.

Vecinătățile amplasamentului studiat :

- la nord un drum neamenajat cu numar cadastral 10247
- la vest locuinta cu acces la strada Râturi cu teren arabil, nr. cad. 8597
- la est locuinta cu acces la strada Râturi cu teren arabil nr.cad.10617
- la sud strada Râturi

b) Categoria / categoriile funcționale a/ale dezvoltării, modul de rezolvare a echipării tehnico-edilitare , etc

Studiul de oportunitate evidențiază :

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 0,55 ha.

Funcțiunile propuse pentru zona studiată sunt urmatoarele ;

- subzona locuinte individuale pe lot cu functiuni complementare
- subzona cai de comunicatie

2. Funcțiunea solicitata de investitor si propusa prin Studiu de Oportunitate:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană , de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamică urbană accentuate. Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea Studiului de Oportunitate in vederea initierii Planului Urbanistic Zonal .

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii din punct de vedere urbanistic ca locuire , cu functiuni complemetare locuirii, in special la parterul cladirilor .

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru :

- generarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării, în vederea realizării unei zone de servicii coerente, valorificându-se potențialul zonei;

Proiectul propus urmărește:

- stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii , de utilizare a terenului
- stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- dezvoltarea infrastructurii dedicate traficului staționar prin parcuri colective în scopul degrevării rețelei stradale de vehicule staționate și îmbunătățirii aspectului general urban;
- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi în incintă
- protejarea de poluarea fonică și capacități de transport admise
- protejarea vegetației stradale -crearea de spații publice/semipublice și parcaje
- îmbunătățirea condițiilor climatice prin utilizarea de combustibili neconvenționali obținuți prin instalații de producere de energie solară
- crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor , vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice
- stabilirea dotărilor de interes public necesare : accese , parcaje , utilități;
- conectarea la celelalte zone de locuire, instituții și servicii din zonă

2.1. Utilizări funcționale

a) Utilizări permise:

Este permisă construcția de locuințe individuale (unifamiliale)/cuplate și anexele acestora : garaje , filigorii, imprejmuiți, parcare mașini, minim 1 loc de parcare ,platforme carosabile și pietonale

b) Utilizări permise cu condiții :

- locuințe semicolective cu maximum două unități locative (apartamente suprapuse sau locuințe cuplate)
- Servicii cu acces public** (servicii de proximitate) prestate în special de proprietar cu condițiile:
 - sa se adreseze preponderant locuitorilor zonei
 - suprafața utilă să nu depășească 80,00mp
 - sa implice maxim 5 persoane
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - sa nu producă poluare fonică , vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii învecinate
 - pentru alte funcțiuni altele decât cele de locuire să se ceară acceptul vecinilor
 - în cazul funcțiunii de alimentație publică se va obține acceptul vecinilor pe o rază de 50m și să asigure locurile de parcare în interiorul parcelei
- Servicii profesionale sau manufacturiere** cu condiții ;
 - sa se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
 - suprafața utilă a acestora să nu fie mai mare de 80 mp
 - sa implice maxim 5 persoane
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii

- 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 5 camere sau 9camere in cazul in care s-ar ocupa doua parcele.

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 ap, 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.

3. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

▪ Lungimea frontului la strada sa fie mai mare de 10m

▪ Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății, se va face ținând cont de orientare si de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil între 0,60m-2.00m. Dacă fata de o mejdie amplasarea constructiilor se face cu respectarea codului civil sau se amplaseaza pe mejdie cu acceptul vecinului, atunci fata de mejdia opusa trebuie lasata o distanta minima de 3.00m pentru acces, cu respectarea condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

▪ În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate distanta fata de mejdia libera trebuie sa fie de minim 3,00m.

▪ Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate proiectarea trebuind să fie corelată;

▪ Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având minimum 3m lățime, respectiv 3,80m în cazul parcelelor mai mari de 600mp.

- Amplasarea constructiilor față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 4,00m.
- Anexele gospodărești (terase acoperite, chioșcuri, barbeque, magazine unelte gradina, garaje, etc.) se vor amplasa la cel puțin 4,00m față de limită sau pe limită, cu acceptul vecinului si cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00m.
- In situatia unei parcele cu suprafata mai mare de 600,00mp se pot amplasa doua constructii de locuinte cu respectarea regulamentului (POT, CUT, retrageri) si a acceselor

4. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de inaltime maxim admis nu va fi mai mare de P+1+M

5. Regimul de construire

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafata construită la sol și suprafata terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafata construită desfășurată și suprafata terenului.
- Pentru parcele cu destinatie locuire :
 POT max.(pentru constructii doar de locuinte)= 40%
 CUT max. (pentru constructii doar cu locuinta)= 0,90

5. Concluzii

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice a dezvoltarii in continuare a zonei cu accesul din strada Rături si la strada cu nr. cadastral 10247. In aceasta zona potentialul dezvoltarii zonei rezidentiale in concordanta cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană a comunei este crescut. De asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenului. Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Având în vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, locuirea colectiva cu functiuni complementare locuirii, se integreaza perfect în zona si ca investitia care se doreste este oportuna dezvoltarii zonei. După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ .

INTOCMIT
ARH. SIM RODICA