

Foaie de Garda

TITLUL LUCRĂRII:

**PUZ PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE TERENURI
NR. CAD. 9554 ȘI 1370 DIN TERENURI PENTRU LOCUINȚE ÎN TERENURI PENTRU SPAȚII
COMERCIALE**

AMPLASAMENT: **com. SÂNTANDREI, sat. SÂNTANDREI, nr. 630A și 631 ,nr. cad. 9554,
1370, jud. BIHOR**

BENEFICIAR: **MONA-ZOL IMPEX SRL ȘI ANDRIȘCA REMUS**

PROIECTANT: **S.C. PANNON PROIECT S.R.L.**

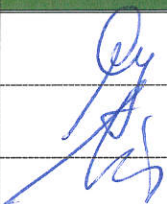
SEF PROIECT: **ARH. CZIRJAK JOZSEF LEVENTE**

CONȚINE: **PIESE SCRISE ȘI DESENAȚE**

DATA: **2022**

NR. PROIECT: **1108/2022**

FAZA: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Echipa de proiect	Nume	Semnatura
Sef de proiect	Arh. CZIRJAK Jozsef Levente	
Proiectat	Arh. NAGY TOTA Zita	
Intocmit	Arh. NAGY TOTA Zita	

B O R D E R O U

1) PIESE SCRISE:

- Notă de prezentare
- Borderou
- Certificat de Urbanism
- Extras carte funciară teren
- Memoriu general

2) PIESE DESENATE - URBANISM:

U/1 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC. 1:5000
U/2 - SITUATIA EXISTENTA	SC. 1:500
U/3 - REGLEMENTARI URBANISTICE,	SC. 1:500
U/4 -REGLEMENTARI REELE EDILITARE	SC. 1:500
U/5 - PROPRIETATEA ASUPRA TERNEULUI	SC. 1:500

ÎNTOCMIT:
Arh. NAGY TOTA Zita



Cuprinsul - Memoriu de prezentare

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare tehnico-edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi în PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională: reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii - măsuri în continuare

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARII:

**PUZ PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE TERENURI NR. CAD. 9554 ȘI 1370 DIN TERENURI
PENTRU LOCUINȚE ÎN TERENURI PENTRU SPAȚII COMERCIALE**

BENEFICIAR: **MONA-ZOL IMPEX SRL rep. prin Murvai Ludovic și ANDRIȘCA REMUS**

PROIECTANT: **PANNON PROIECT**

DATA ELIBERĂRII: **2022**

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei - program

PLAN URBANISTIC ZONAL se întocmește la comanda beneficiarului – MONA-ZOL IMPEX SRL rep. prin Murvai Ludovic și ANDRIȘCA REMUS.

Lucrarea de față a fost realizată în baza Certificatului de Urbanism nr. 946 din 22.11.2021 și are ca obiect modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare referitoare la terenul cu nr. cadastrala 9554, 1370, în scopul schimbării destinația terenului din zonă de locuit în funcțiuni servicii și comerț.

Determinarea condițiilor de amplasare a unei unitate de complex comercial constituie obiectul lucrării și anume dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural al ansamblului, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor și echiparea cu utilități edilitare.

Amenajarea terenului va fi conform plansei U/3.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sântandrei, și Regulamentului aferent acestuia, zona studiată se află în intravilan, în partea sud-estică a satului Sântandrei, fiind destinat locuirii și funcțiunilor complementare cu regim mic de înălțime.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat pe baza prevederilor următoarelor acte normative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările aduse actului oficial, inclusiv cele prevăzute în Ordinul 2701/2010 și O.U.G. 7/02.02.2011
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996

S-au folosit, de asemenea, următoarele surse documentare:

- Planul Urbanistic General al comunei Sântandrei și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin HCL nr.25/31.05.2006.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Comuna Sântandrei este așezată în partea de vest a județului Bihor, la o distanță de aproximativ 7 km de orașul Oradea. În partea estică și sud-estică este delimitată de orașul Oradea, în sud de comuna Nojorid, în vest de comuna Girișu de Criș, iar în nord de comuna Borș. Are o suprafață de 2801 ha, ceea ce reprezintă 0,37% din suprafața județului, fiind una din cele mai mici comune ca întindere. Administrativ, are în componența sa localitățile Sântandrei, satul de reședință, și Palota, aflată la o distanță de 2 km vest.

• Potențial de dezvoltare

Terenurile învecinate sunt locuințe. Cea mai apropiată casă este la distanța de 0,60m. Terenul se află lângă o arteră de circulație principală.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată face parte din intravilanul localității Sântandrei, în partea sud-estică a satului. Situația amplasamentului în cadrul comunei este prezentată în planșa U/1.

Terenul este încadrat de următoarele vecinătăți:

- la nord : proprietate privată – locuința și drum județean DJ 797
- la sud: proprietate privată – locuința și drum public
- la est: proprietate privată – locuință și drum public
- la vest: proprietate privată - locuință

• Relaționarea zonei cu localitatea

Teritoriul luat în considerare este accesibil din drumul local DJ 797.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Satul Sântandrei este așezat pe pârâul Peța, afluent al Crișului Repede. Localitatea este străbătută de drumul județean și de calea ferată care leagă municipiul Oradea de comuna Girișu de Criș.

Din punct de vedere al cadrului fizico-geografic comuna este așezată în totalitate în marea Câmpie a Crișurilor, în lunca râului Crișul Repede și pe terasa T1, care prezintă un pod întins și relativ neted. Macrorelieful îmbracă aspectul unei câmpii slab fragmentate, cuprinzând zona de divagare a Crișului Repede, fragmentarea fiind conturată de văi seci, viroage, grinduri și ușoare depresiuni.

- **Riscuri naturale**

Rețeaua hidrografică de suprafață este reprezentată, în primul rând, de râul Crișul Repede care trece la circa 500 m. în nordul comunei și pârâul Peța, ce trece prin centrul satului Sîntandrei. De asemenea, în hotarul satului este amenajat un iaz cu rol de regularizare.

Apele freatice sunt legate de prezența depozitelor deluviale în care acestea sunt acumulate. Primăvara, când se suprapun căderile de precipitații cu topirea zăpezii, ele apar la suprafață. În aprilie terenurile se usucă, dar toamna aceste ape pot ajunge din nou la suprafață. Pânza freatică se situează obișnuit la o adâncime cuprinsă între 1,7 m. în lunci și 8-10 m. pe terase, putând ajunge în unele locuri chiar până la o adâncime de 20 m.

Apele de adâncime se găsesc în acvifere mai profunde, între straturi impermeabile. Datorită proximității orașului Oradea, unde există un strat termal de adâncime, aceste ape există și pe teritoriul comunei Sîntandrei, iar pentru valorificarea lor este prevăzut un ștrand de nivel european, cu toate dotările

2.4. Circulația

Circulația se desfășoară pe rețeaua stradală existentă, principala arteră de circulație rutieră este strada DJ797 la care are acces terenul studiat.

Drumul este în aliniament. Lățimea carosabil: 2x3.50 m. Drumul are șanț pe ambele părți. În profil longitudinal: drumul este într-o ușoară rampă. Lățimea totală este 16,11 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile care intră în alcătuirea zonei studiate sunt, în majoritatea lor, locuințe, aflate în proprietate privată persoanelor fizice sau juridice. Cea mai apropiată casă se află la 0,60 m.

Pe teren cu nr. Cad. 1370 există o fundație. Teren cu nr. Cad. 9554 este liber de construcții

Relaționări între funcțiuni

Zona studiată are un caracter preponderent locuință și servicii. Căile de comunicație rutieră permit accesul la fiecare parcele existente.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit**

Gradul de ocupare actual al zonei cu fond construit este de 10,29%.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Pe terenul studiat construcțiile existente sunt în stare bune.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Momentan zona are un caracter de locuit. Zona urmează să fie dezvoltată cu funcțiunile servicii.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Nu este cazul.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau zonele vecine**

În zona studiată nu există riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa magazinelor în zonă.

2.6. Echipare edilitară

Alimentarea cu apă și canalizare menajeră

Zona studiată este echipată cu rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Alimentare cu energie electrică și telefonie

În zona studiată există LEA de joasă tensiune.

Gaze naturale

Există rețea de distribuție gaze naturale.

Energie termică

Nu există rețea de distribuție a energiei termice centrală.

Rețea de telecomunicații

Zona studiată este echipată cu o rețea de telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadru natural - cadru construit**

În zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În zona studiată nu există riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure)

Traseele din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu este cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Proprietarii de teren din zona studiata fac solicitari de amplasare pentru diverse investitii, in principal destinate functiunii servicii - construire complex comercial.

Primaria comunei Sântandrei, ca autoritate locala, are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Local al comunei Sântandrei ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel local.

Legea nr. 52/2003, privind transparenta decizionala in administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbatere publica.

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 de comun acord cu beneficiarul lucrarii : CONSTRUIRE CLADIRE COMERCIALA PARTER RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, AMPLASARE SEMNALISTICA, CU ACCES AUTO PENTRU DESERVIRE. Obiectul proiectului îl constituie construirea unui centru comercial pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic, în regim de autoservire, magazin de îmbrăcăminte, spații anexe administrative, birouri, ce deserveșc spațiile comerciale, amplasarea de reclame și reclame luminoase care vor anunța publicului centrul comercial, amenajare exterioare și împrejmuire incintă.

3.2. Prevederi ale PUG

Confor Planului Urbanistic General , imobilul este cuprins in UTR. 3 - zona construcții de locuințe și funcțiuni complementare, subzona de L 2 .

Se propune schimbarea destinației din zonă de locuit în zonă servicii și comert.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zonele verzi vor fi amenajate în spațiul liber adiacent construcțiilor și vor fi spații verzi de tip gazon, plantate și cu rol decorativ.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

Terenul studiat va avea acces pietonal și auto pentru introducerea marfă de pe strada DJ 797. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normativele în vigoare.

Locurile de parcare aferente investiției vor fi amenajate pe terenurile beneficiarilor.

Scurgerea apelor: Colectarea și evacuarea apelor din precipitații din incintă se va realiza exclusiv pe terenul beneficiarului prin asigurarea unei structuri rutiere corespunzătoare și a respectării pantelor longitudinale și transversale proiectate.

- Organizarea circulatiei feroviare**

Nu este cazul.

- Organizarea circulatiei navale**

Nu este cazul.

- Organizarea circulatiei aeriene**

Nu este cazul.

- Organizarea circulatiei pietonale**

Se amenajează trotuare pentru circulația pietonală.

De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale și condițiile speciale pentru persoanele cu handicap.

3.5. Zonificare funcțională: reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- Zona studiată, ca parte a Unității Teritoriale de Referință nr.3 –, cuprinde în prezent subzona de locuit **L2** - locuințe și funcțiuni complementare.

Se propune modificarea funcțiunii zonei de locuit în zonă prestări servicii (S). **Scom**

BILANȚ TERITORIAL

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ A TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona construită	175	15 %	582	50 %
Platforme pentru circulații și parcuri	100	9 %	466	40 %
Spații verzi	889	76 %	116	10 %
Suprafața teren total	1164	100 %	1164	100 %

INDICI URBANISTICI

POT maxim =	50% pentru institutii si servicii, comerț
C.U.T. maxim =	1,0 pentru institutii si servicii, comerț

Utilizarea functionala a terenurilor în cadrul zonei - **Scom**

Utilizări premise

- funcțiuni de institutii si servicii tehnice
- funcțiuni comerciale
- funcțiuni de administrarea afacerilor, birouri
- funcțiuni de sport (sală de fitness)
- alimentație publică (restaurant, bar, fast-food, etc)
- cabinet medical
- funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Utilizări interzise:

- locuire de orice tip
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare
- unități care prezintă pericol de poluare, peste limitele admise, pentru sol, aer și apă
- unități care prezintă pericol de risc tehnologic
- amplasarea de unități care, prin natura lor, prezintă un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulație rutieră. Astfel de unități vor fi retrase față de circulație și mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

Imprejmuire sau constructia propusă se va realiza pe teren proprietate privata la o distanta miim de 12 m de la axul drumului judetean.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitara, asa cum a fost prezentat la capitolul Situatia existenta.

• Alimentarea cu apa – retea locala existenta.

Alimentarea cu apă potabila, pentru zona studiata, se va face de la retea de alimentare cu apa a comunei. Alimentarea cu apă rece potabilă a cladirilor propuse se va face prin bransamente individuale legate la retea de apă stradală existenta. Bransamentele propuse vor asigura necesarul de apa potabila. Conductele de apa se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6, De. 32mm si se vor amplasain zona verde sau zona de acces pe amplasament. Conductele se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. De asemenea, la cca1 m fata de limita deproprietate se vor monta apometre individuale pentru fiecare cladire pentru masurarea debitului de apa consumat.

• Canalizare - retea locala existenta.

Evacuarea apelor uzate menajere din cladire se va realiza la retea de canalizare existenta.

• Alimentarea cu caldura cu centrala de gaz.

• **Alimentarea cu energie electrica** se va realiza bransamente din rețelei existente in zona.

• **Telecomunicatii:** rețeaua de telefonie fixă și rețele de telefonie mobilă acoperă zona studiată.

3.7. Protecția mediului

Prin noile masuri care se vor lua se vor diminua până la eliminare sursele de poluare astfel:

- se vor depozita controlat deșeurile, în cadrul fiecărei incinte
- se vor recupera terenurile degradate prin plantări de zone verzi
- se vor elimina disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică nu sunt prevăzute în acest studiu.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amenajarea si dezvoltarea urbanistica propusa se inscrie in prevederile P.U.G.-ului comunei Sântandrei pentru zona adiacenta.

Categoriile principale de interventie vor fi:

- construirea noilor obiective
- completarea rețelelor edilitare
- realizarea cailor de comunicatie

Prioritatile de interventie vor fi in realizarea cailor de circulatie si a rețelelor edilitare, apoi completarea fondului construit.

INTOCMIT:

Arh. NAGY TOTA Zita



VERIFICAT:

Arh. CZIRJÁK JÓZSEF LEVENTE

