


**PUZ – PENTRU RIDICARE RESTRICȚIE DE
CONSTRUIRE SI MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE PENTRU AMPLASAMENTUL AFERENT
NUMERELOR CADASTRALE 302768, 302769,
307005, 306418, 302056
ORAȘUL SÂNTANA, JUDEȚUL ARAD**

Cod proiect
2019_URB_89_PUZ_LI_SANTANA



MEMORIU PUZ

IUNIE 2021

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 0 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

MEMORIU PREZENTARE

BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI SANTANA

PROIECTANT: SC URBIS GEOPROIECT SRL


DIRECTOR: ing. Mădălina Săvoiu

PROIECTAT / ELABORAT: urb. Iulia Mărcineanu

REDACTAT: stud. arh. Anca Soare


COORDONATOR: arh. Cristina Dinescu

DATA ELABORĂRII: Iunie 2021

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 1 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	3
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2. OBIECTUL PUZ.....	3
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE	3
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	4
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	4
2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	4
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL*	5
2.3.1. CARACTERISTICILE RELIEFULUI	5
2.3.2. DATE CLIMATICE	5
2.3.3. DATE SEISMICE.....	6
2.3.4. CARACTERISTICI GEOTEHNICE.....	6
2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	7
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	8
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ.....	8
2.7. PROBLEME DE MEDIU.....	9
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	10
3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ.....	11
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	11
3.2. PREVEDERI ALE PUG	12
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	12
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	12
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI.....	13
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	14
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	15
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	15
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	16

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 2 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal – Pentru ridicare restricție de construire și modificare reglementări urbanistice pentru amplasamentul aferent numerelor cadastrale 302768, 302769, 307005, 306418, 302056 în orașul Sântana.**

Suprafață studiată = 35,99 ha (35.990mp), suprafață parcele care fac obiectul PUZ :

- NC 302768 = 159.254,5 mp ;

- NC 302769 = 19.999,99 mp ;

- NC 307005 = 13.723,66 mp ;

- NC 306418 = 719,12 mp ;

- NC 302056 = 2.703,19 mp.

• Amplasamente: nr. cad. **302768, 302769, 307005, 306418, 302056, oraș Sântana, județul Arad**

- Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI SANTANA
- Proiectant general: SC URBIS GEOPROIECT SRL
- Proiectanți de specialitate: arh. Cristina Dinescu & urb. Iulia Maracineanu
- Data elaborării: iunie 2020

1.2. OBIECTUL PUZ

Tema program și respectiv prezenta documentație are ca obiect elaborarea **PUZ – Pentru ridicare restricție de construire și modificare reglementări urbanistice pentru amplasamentul aferent numerelor cadastrale 302768, 302769, 307005, 306418, 302056 în orașul Sântana.**


Teritoriul care urmează să fie studiat are suprafață = 35,99 ha (359.895,53 mp), suprafața totală a parcelelor care fac obiectul PUZ = 19,64 ha (196.400,46 mp).

Prin prezenta documentație se va ridica restricția de construire prevăzută în P.U.G. – ul aflat în vigoare, pentru terenurile care fac obiectul PUZ, aflate în **zona M – Zona L2 – subzona locuinte cu interdicție de construire pana la elaborare PUZ (U.T.R. 3).**

Astfel, prin prezenta documentație se solicită : ridicarea restricției de construire și modificarea reglementărilor urbanistice în vederea lotizării și construirii de locuințe individuale, locuințe colective, drumuri carosabile și pietonale și spații verzi.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 3 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- PUG-ul oraşului Sântana întocmit de SC BLOM ROMANIA SRL
- Elemente de recunoaştere ale terenului
- Studiu geotehnic întocmit de S.C. REAL PROIECT S.R.L.
- Certificatul de urbanism nr. 131/23.09.2019 emis de Primăria oraşului Sântana

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenurile cu numerele cadastrale si de carte funciara 302768, 302769, 307005, 306418, 302056 sunt proprietate privată a Orasului Santana.

Categoria de folosință a terenurilor este P – pășune în intravilan, excepție NC 306418 – categoria de folosință Drum.

Terenurile sunt libere de amenajare și construire, acestea având acces direct din strada Unirii și strada Păltinişului care se prelungesc până în strada Rodnei (DJ 792C).

În prezent, terenurile care fac obiectul prezentei documentații se află într-o zonă în care Regulamentul de Urbanism aferent PUG prevede zonă **M – Zona L2 – subzona locuinte cu interdicție de construire pana la elaborare PUZ (U.T.R. 3)**.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ


Oraşul Sântana este situat în partea de nord – vest a judeţului Arad, la o distanță de 28 km față de Municipiul Arad și la 22 km față de oraşul Chişineu Criş. Oraşul se situează în Câmpia Tisei pe interfluviul Mures – Crişul Alb, având o altitudine medie de 110 m.

Oraşul se învecinează cu următoarele unități administrative:

- sud: comuna Zimandu Nou, comuna Covasant;
- sud – est: comuna Şiria;
- nord: comuna Olari;
- nord – vest: comuna Şimand
- est: comuna Zarand și comuna Pâncota

Terenurile care fac obiectul PUZ sunt amplasate în partea de est a oraşului Sântana, în intravilan, pe partea draptă a DJ 792C la intrarea în oraş dinspre Caporal Alexa și este delimitat astfel:

- Nord – locuințe proprietăți private și strada Zorilor;
- Vest – locuințe proprietăți private și strada Unirii;
- Sud - locuințe proprietăți private;
- Est – Calea Ferată și strada Păltinişului.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 4 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Terenurile care fac obiectul PUZ se află în zona de intravilan a orașului Sântana, în imediata vecinătate a zonei de extravilan, la ieșirea către Caporal Alexa, oraș Pâncota și în imediata vecinătate a căii ferate.

Actual, terenurile studiate se află într-o zonă de câmpie joasă, având suprafața relativ plană, cu altitudini cuprinse între 80 – 90 m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL*

2.3.1. CARACTERISTICILE RELIEFULUI

Din punct de vedere al reliefului, orașul se încadrează într-o zonă reprezentată de Câmpia Aradului, componentă a Câmpiei Banatului, subunitate a Câmpiei de Vest.

Câmpia de Vest înregistrează valori altitudinale ce scad de la nord la sud și de la est la vest. Astfel, la nord are circa 120 – 130 m, în centru 90 – 100 m, iar în sud aproximativ 100 m altitudine absolută .

Hidrografic, teritoriul administrativ al orașului aparține bazinului hidrografic al râului Mureș. În dreptul municipiului Arad, râul Mureș are panta de 0.3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³ /s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) — 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) — 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca. 2320 m³ /s.

2.3.2. DATE CLIMATICE

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie din Câmpia Aradului.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:


- temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1 °C ianuarie;
- Media lunară maximă: +20 °C ... 21 °C iulie – august;
- Temperatura minimă absolută: -35,3 °C;
- Temperatura maximă absolută: +40 °C;
- Temperatura medie anuală: +10,9 °C

- precipitații: media anuală 631 mm.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 – 80 cm, conform STAS 6054 – 77.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 5 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

2.3.3. DATE SEISMICE

Din punct de vedere seismic, conform macrozonării seismice după Normativ P100-1/2013, localitatea Sântana se încadrează într-o zonă seismică căreia pentru IMR = 100 ani îi corespunde: $a_g = 0,15 \text{ cm/s}^2$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

2.3.4. CARACTERISTICI GEOTEHNICE

• Date geotehnice generale

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- Aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- Gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- Cu geneză mixtă (eoliană, deluvial – proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero – manganoase și depozite de piemont

Caracterizare geotehnică

Cota de fundare recomandată în zona forajelor F1, F2, F3, F4, F5 și F6 este de **Dt = 1,00 m** de la suprafața actuală a terenului natural, cota de fundare fiind situată în stratul de argilă prăfoasă (argilă nisipoasă respectiv nisip prăfos) cuprinsă între -0,70 m și -2,00 m.

Caracteristicile de contractilitate ale straturilor argiloase din suprafața terenului de fundare permit clasificarea acestor pământuri în categoria pământurilor argiloase PUTIN ACTIVE.

Nivelul freatic


Apa subterană a fost interceptată la adâncimea forajelor la cota -4,60 m față de cota terenului natural.

Nivelul hidrostatic maxim al apelor subterane nu poate fi determinat decât în baza unor studii hidrogeologice extinse. Sunt posibile acumulări de apă meteoică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor.

• RECOMANDĂRI

- în calculul terenului de fundare, pentru construcțiile proiectate, se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale în baza forajelor efectuate, pentru o lățime a tălpii de fundație de $B = 1 \text{ m}$ și o adâncime de fundare față de nivelul solului de $D_f = 2,0 \text{ m}$ de pconv. barat = 290 Kpa.

- umpluturile de sub trotuare și platforme betonate se vor executa pe o grosime de 30 cm;

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 6 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- sub placa de beton de pardoseală de la parter, umpluturile se vor realiza doar din balast compactat pe o grosime de minim 30 cm;
- pozarea conductelor și instalațiilor, precum și a căminelor din fibră de sticlă în pământ se va face doar într-un pat de nisip.
- lucrările de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuizmente se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88;
- din punct de vedere al rezistenței la săpare, pământurile se pot încadra astfel:
Săpătură manuală – teren tare
Săpătură mecanică – teren categoria II
- pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul;
- după executarea săpăturilor pentru fundații este obligatorie solicitarea elaborărilor prezentului studiu geotehnic pentru întocmirea procesului verbal de verificare a naturii terenului de fundare.

NOTĂ :

Terenul de fundare va fi verificat de către geotehnician.

**conform Studiului Geotehnic aferent documentatie PUZ – "Pentru ridicare restricție de construire și modificare reglementări urbanistice pentru amplasamentul aferent numerelor cadastrale 302768, 302769, 307005, 306418, 302056 în orașul Sântana".*

2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la teren este posibil din patru artere – **strada Unirii aflată pe latura vestică, strada Zorilor și M. Sadoveanu în nord și strada Păltinișului aflată pe latura estică**. Străzile pornesc din strada Rodnei (DJ 792C).

Amplasamentul mai are în vecinătate, în partea de est, un drum de pământ DE 209, nemodernizat, care are traseul paralel cu calea ferată.

Caracteristici drum județean DJ 792C – strada Rodnei:


Drumul județean (categoria II) este asfaltat cu 2 benzi carosabile (cu o lățime variabilă a carosabilului – aprox. 24,0 m măsurată în dreptul amplasamentului studiat), câte una pe sens, cu zone de siguranță, șanțuri și spații verzi.

Prospectul total măsurat în dreptul terenurilor studiate până la limita de proprietate de pe partea opusă este de 24,0 m.

Cea mai apropiată limită de proprietate a beneficiarului, aferentă NC 302768 este amplasată la aproximativ 100,0 m față de axul DJ 792C.

Caracteristici strada Unirii:

Strada modernizată, categoria IV, este asfaltată, cu 2 benzi carosabile (cu o lățime variabilă a carosabilului - aproximativ 6,0 m, câte o bandă pe sens, cu șanțuri și spații verzi.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 7 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Caracteristici strada Zorilor și strada M. Sadoveanu:

Străzi nemodernizate, categoria IV, din pământ, cu o lățime a părții carosabile variabilă, de aproximativ 2,0 m, fără șanțuri însă cu spații verzi.

Caracteristici strada Păltinișului:

Stradă nemodernizată, categoria IV, cu o lățime variabilă a părții carosabile de aproximativ 5,50 m, având șanț pe o parte a acestuia și spații verzi pe ambele părți.

Caracteristici DE 209:

Drum de exploatare, nemodernizat, cu o lățime aproximativă de 3,50 m.

Caracteristici Cale ferată Magistrala 317 Arad - Brad:

Cale ferată simplă, neelectrificată și are o lungime de aproximativ 144 km. Principalele localități deservite sunt: Sântana, Pâncota, Ineu, Sebiș și Brad.

În dreptul amplasamentului studiat, calea ferată măsoară un profil de 12,5 m iar intersecția acesteia cu DJ 792C – str. Rodnei se realizează la nivel.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile care fac obiectul studiului de oportunitate au o formă regulată, cu deschideri variate, toate având acces din drumurile publice.

În prezent, pe amplasamente nu există construcții, însă acestea sunt poziționate într-o zonă rezidențială, în care predomină locuințele individuale. În partea de nord, adiacent amplasamentului cu NC 302768 a fost aprobat un PUZ prin HCL nr. 150/23.12.2010 prin care sunt propuse spre dezvoltare atât zone pentru locuințele individuale cât și pentru cele colective, în extremitatea nordică fiind propuse spre 3 clădiri de locuit în regim colectiv.


Bilanțul existent al suprafețelor pentru zona studiată este :

DATE REFERITOARE LA AMPLASAMENTELE STUDIATE		
NR. CADASTRAL	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)
NC 302768	PASUNE	159254.5
NC 302769	PASUNE	19999.99
NC 307005	PASUNE	13723.66
NC 306418	DRUM	719.12
NC 302056	PASUNE	2703.19
SUPRAFATA TOTALA		196400.46

Zona studiată cuprinde o zonă construită, caracterizată mai mult de prezența căii ferate.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată nu este traversată de nici o rețea de utilități. Acestea sunt amplasate în mare parte în zona drumului județean DJ 792C. Excepție făcând linia electrică LEA 20 kV de la nivelul străzii Unirii.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 8 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Celelate rețele de utilități se întâlnesc spre zona centrală a orașului, la nivelul străzii Mihai Viteazul.

- **Gospodărirea apelor**

Nu există cursuri de apă cadastrate sau alte asemenea care să necesite aviz de gospodărirea apelor sau zone de protecție

- **Alimentare cu apă și canalizare**

În zona studiată nu există rețea publică de alimentare cu apă în sistem centralizat.

- **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua publică de medie tensiune, LEA 20 Kv, aflată la nivelul străzii Unirii. Pe partea amplasamentului se află stâlpii aferenți liniei electrice.

- **Alimentare cu caldură**

Nu există alimentare cu căldură în sistem centralizat. Construcțiile existente în zona studiată sunt încălzite cu centrale termice proprii sau radiatoare electrice.

- **Alimentare cu gaze**

Conform datelor deținute există alimentare cu gaze la nivelul străzii Rodnei cu guri de vizitare a conductelor.

- **Telecomunicații**

Conform datelor deținute, la nivelul străzi intravilanului orașului, există o rețea magistrală de cabluri de fibră optică.

- **Depozite de deșeuri menajere**

Deșeurile menajere din localitate sunt depozitate în pubele ecologice ale fiecărui proprietar de imobil și evacuate prin contract încheiat de Primărie cu o societate comercială specializată.

2.7. PROBLEME DE MEDIU


- **Relația cadru natural – cadru construit**

Zona în care se va realiza investiția propusă este caracteristică zonei de periferie a orașului. Locuirea se întâlnește adiacent amplasamentului, mai puțin pe latura estică a acestuia, unde se regăsește traseul căii ferate.

Terenul se învecinează pe 3 laturi cu proprietăți private – gospodării cu locuințe individuale aflate tot în intravilan, iar pe o latură se învecinează cu drumul de exploatare DE 209.

- **Riscuri naturale și antropice**

Naturale – în zona studiată nu există riscuri naturale.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 9 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Antropice – eventuala poluare sonoră și cu noxe generate de traficul auto de pe străzile nemodernizate și eventuala poluare sonoră generată de zgomotul generat de circulația trenurilor.

- Deteriorarea calității materialelor aferente drumului județean.

• **Căi de comunicații și/sau echipare edilitară care prezintă riscuri**

pentru zonă

Nu există riscuri pentru zonă din punct de vedere al echipării tehnico – edilitare.

Din punct de vedere al căilor de comunicație, profilul drumurilor secundare poate fi îmbunătățit, în special profilul drumurilor nemodernizate, din pământ.

De asemenea, amplasamentul studiat se află sub incidența zonei de protecție și de siguranță aferentă căii ferate

• **Valori de patrimoniu care necesită protecție**

Amplasamentul studiat nu se află în incidența unei zone de protecție a monumentelor istorice sau a unei zone protejate.

• **Disfuncționalități**

În zonă, probleme la nivel de protecție a mediului, sunt:

- poluare sonoră și cu noxe generate de traficul auto de pe străzile nemodernizate și eventuala poluare sonoră generată de zgomotul generat de circulația trenurilor.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația locală, respectiv Primăria Orașului Sântana, dorește dezvoltarea unei zone destinate locuirii și losir-ului, în completarea dezvoltărilor existente, prin propunerea de loturi pentru locuirea individuală, loturi pentru dezvoltarea de locuințe colective și servicii precum și loturi pentru spații verzi, toate acestea unite de o rețea de străzi care să asigure conectivitatea între diferite zone ale orașului.

Totodată prin aprobarea prezentei documentații de urbanism, beneficiarul – PRIMĂRIA ORAȘULUI SÂNTANA își ia angajamentul că va realiza investiția propusă.


Vom enunța în continuare punctul nostru de vedere, ca elaborator al prezentului studiu, prin câteva RECOMANDĂRI care pot contribui la rezolvarea unor probleme sau exploatarea unor oportunități menționate anterior.

Recomandările sunt fundamentate pe studii de teren și/sau intenții ale autorității locale. Recomandările nu au caracter obligatoriu, unele dintre acestea necesitând studii de specialitate care să le susțină fezabilitatea.

Prima recomandare vizează dezvoltarea coerentă și durabilă a zonei prin amplasarea unor obiective publice care să aducă beneficii la nivelul comunității.

Astfel, recomandăm modernizarea și extinderea rețelelor tehnico-edilitare pe amplasamentul studiat.

De asemenea, recomandăm ca investiția propusă să se realizeze ținând cont de specificațiile din avizul de specialitate al Agenției pentru Protecția Mediului, astfel încât aceasta

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 10 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

să nu influențeze negativ locuirea din zonă, precum și a cadrului natural, în scopul integrării în specificul zonei.

Punctul tare al zonei este constituit de rezerva mare de teren și a cadrului natural deosebit în care se află orașul Sântana, astfel că, recomandăm ca viitoarea investiție să nu agreseze din punct de vedere arhitectural, volumetric sau cromatic specificul zonei dar să și mențină specificul dezvoltării – zonă pentru locuințe.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Având în vedere faptul că imobilele care fac obiectul prezentei documentații se află în intravilan, există restricții din punct de vedere al reglementărilor urbanistice aferente PUG, astfel că acestea se află într-o zonă în care este prevăzută restricție de construire până la elaborare Puz, iar funcțiunea propusă este de **L2 – subzonă locuințe cu interdicție de construire până la elaborare PUZ**.

Caracteristic procesului evolutiv al zonei este dezvoltarea în continuare a zonei destinată locuirii, cu precădere în această parte a orașului, unde se află imobilele studiate.

Această dezvoltare se bazează pe nevoile locuitorilor din comună și este susținută de poziția amplasamentului în relație cu orașul, dar și de buna accesibilitate asigurată de drumul județean DJ 792C care leagă orașul de Caporal Alexa și Pâncota.

Amplasamentele studiate nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice, însă acestea se află la o distanță cuprinsă între 500 – 710 m față de situl arheologic AR – I-s-A-00455 *"Așezare și necropolă daco – romană de la Sântana"*.

Studiul geotehnic întocmit concluzionează amplasamentul ca fiind **plan și stabil**, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.


Riscul geotehnic al dezvoltării este moderat, deci amplasamentul poate fi încadrat în **categoria geotehnică 2**.

Ridicarea topografică

- nu evidențiază diferențe de nivel, terenul fiind plan;
- în vecinătate nu există construcții care ar putea fi incompatibile cu destinația amplasamentului;
- terenul nu este amplasat în zona de protecție sanitară și nici în zona de protecție a rețelelor tehnico – edilitare.

În concluzie, se pot extrage următoarele priorități pentru asigurarea unei evoluții durabile a zonei:

- Necesitatea investițiilor, nu doar în îmbunătățirea infrastructurii edilitare, ci mai ales în extinderea dotărilor și serviciilor de interes general.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 11 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Aceste investiții contribuie la bunăstarea locuitorilor prin diversificarea dotărilor și serviciilor locale.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

În prezent, imobilul care face obiectul studiului de oportunitate se află în **UTR 3** – zona L2 - subzonă locuințe cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Prin urmare, se propune menținerea funcțiunii din cadrul U.T.R. 3 în **L2 – subzona locuințe**, și ridicarea restricției de construire prin elaborarea documentației de PUZ, aferentă acestei investiții.

Din punct de vedere al căilor de comunicație, accesul se poate realiza dinspre mai multe artere, accesul principal putându-se a se realiza din strada Rodnei (drumul județean DJ 792C), arteră care leagă orașul de orașul Pâncota iar mai apoi prin strada Unirii și strada Păltinișului.

În ceea ce privește echiparea tehnico – edilitară, aceasta este asigurată pentru alimentarea cu energie electrică, celelalte utilități fiind propuse a se extinde.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul se află într-un cadru construit, însă acesta nu este dens, ceea ce constituie un avantaj al cadrului antropic.

În zonă sunt prezente obiective care necesită zonă de protecție – zona de excavare a agregatelor minerale ce se desfășoară adiacent amplasamentului.

Terenul prezintă declivități minore și este stabil.


3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesele pietonale și carosabile, funcție de avizele care vor obține, se vor prevedea din strada Rodnei (drumul județean DJ 792C) dar și din străzile din partea de nord și vest a amplasamentului.

Pentru accesul din străzile nemodernizate, va fi necesară modernizarea acestora, în sensul balastării sau asfaltării. În cazul în care se vor moderniza profilul este necesară rezolvarea sistematizării verticale a carosabilului și spațiilor verzi cu pante de scurgere astfel încât apele pluviale să fie separate de cele contaminate cu produse petroliere. Acest lucru se aplică și pentru circulația care se va realiza pe amplasament, platformele betonate fiind necesar a fi proiectate cu pante de scurgere și rigole care să permită colectarea apelor pluviale contaminate și direcționarea lor către un separator de hidrocarburi.

Accesul pe amplasament se va realiza printr-o rețea de străzi principale și secundare cu profile ce variază între 9 și 14 m.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a străzii Rodnei (drumul județean DJ 792C), la 12.0 m din ax, conform Ordin 43/97 și a Ordinului MT nr. 45 / 1998, nu este necesară exproprierea, profilul existent între limitele de proprietate fiind suficient de generos pentru a permite modernizarea drumului.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 12 – VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

În interiorul incintei, aliniamentul și retragerile de la acesta vor fi conform planșei de Concept propus – planșa U3.

Propunerile pentru profilele de drum vor prelua și respecta prevederile PUG.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Ca urmare a temei solicitate de beneficiar, a cadrului construit existent, dar și a analizei situației de pe teren și a studiilor efectuate, zona funcțională va fi de **L – locuințe și funcțiuni complementare**.

Această zonă funcțională va permite realizarea obiectivului propus.

Prin PUZ se va analiza încadrarea în **UTR 3a**.

Se propune reglementarea celor 5 imobile studiate în suprafață totală de 196.400,46 mp în scopul lotizării și construirii de locuințe individuale, colective, spații comerciale și spații verzi, amenajarea de artere pietonale și carosabile.

Astfel, din planșele U3A – Concept propus de însuțrare urbanistică rezultă un număr de **21 de insule**, din care – 2 insule destinate locuirii colective, 3 insule destinate spațiilor verzi - Parc, 1 insula destinată circulației carosabile și 15 insule destinate locuințelor individuale și a spațiilor verzi.

Se propun următorii **indicatori urbanistici** pentru funcțiunile propuse afaerente amplasamentelor studiate:

Pentru locuințe individuale:


- POTmaxim = 35%
- CUTmaxim = 1
- Regim maxim de înălțime = P+1+M
- Hmaxim cornișă = 8,0 m
- Hmaxim copertină: 12,0 m
- Se admit subsoluri sau demisoluri, cu condiția respectării H maxim cornișă, POT și CUT.

Pentru locuințe colective:

- POTmaxim = 40%
- CUTmaxim = 0,8
- Regim maxim de înălțime = P+3
- Hmaxim cornișă = 12,0 m
- Hmaxim copertină: 15,0 m
- Se admit subsoluri sau demisoluri, cu condiția respectării H maxim cornișă, POT și CUT.

Se admit spații comerciale la parterul blocurilor de locuit.

- Bilanț amplasament studiat – suprafețe maxime propuse:

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 13 – VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

BILANT FUNCTIONAL - PROPUNERE		
FUNCTIUNI PROPUSE	S (mp)	PROCENT (%)
ZLFCc - locuinte colective	16,228.040	8.26
ZVAS - spații verzi de protecție, agrement și sport	33,754.171	18.20
ZLFC - locuinte individuale	92,296.784	46.99
STRAZI SI ALEI PIETONALE	52121.465	26.54
TOTAL	196,400.46	100.00

- Amplasarea construcțiilor în incintă se va face cu respectarea retragerilor propuse prin planșa DE REGLEMENTARI URBANISTICE. În general, retragerile față de aliniament vor fi de minim 4,0 m
- **Limitele minime și maxime:** față de celelalte limite retragerile vor fi de minimum 5.0 m față de limita posterioară, respectiv, minimum 2.0 m față de limitele laterale;
- Suplimentar, în zona de retragere față de limitele laterale se vor prevedea spații verzi cu rol ambiental și de protecție;
- Staționarea și parcare a autovehiculelor se va realiza atât în interiorul incintei cât și în spațiul public, conform planșei de REGLEMENTARI URBANISTICE și ILUSTRAREA URBANISTICĂ. Se vor realiza aproximativ 2 locuri de parcare/lot;
- **Capacități de transport admise în incintă:**
 - Autoturisme cu greutate maximă admisă : 1 - 3 tone;
 - Ocazional – autoutilitare.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Energie electrică**

Investiția propusă se va putea racorda la rețeaua de energie electrică existentă în zonă, conform unei soluții tehnice avizată de deținătorul rețelei și autorizată în consecință.

- **Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate**

Conform datelor deținute, în zonă nu există rețea publică de alimentare cu apă și canalizare a apelor menajere. Prin urmare, se va propune realizarea racordării la rețeaua de apă și canalizare existentă la nivelul drumului județean.

- **Evacuarea apelor pluviale**

Din punct de vedere al evacuării apelor pluviale, se propune realizarea unui sistem de rigole aferente strazilor propuse pentru colectarea și preluarea apelor pluviale.


- **Alimentarea cu gaze și energie termică**

În zonă există rețea publică de alimentare cu gaze cu guri de vizitare a conductelor.

Din punct de vedere al încălzirii, construcțiile propuse pe amplasamentul studiat se pot încălzi prin centrale termice pe gaze sau combustibil solid, prin sobe sau radiatoare, în funcție de opțiunile locuitorilor.

- **Telecomunicații**

În principiu, nu sunt necesare lucrări pentru branșarea la rețeaua de telecomunicații.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 14 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Necesitățile de comunicare pot fi asigurate prin rețelele de comunicații mobile, cu acoperire în zonă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Din punct de vedere al protecției mediului, funcționarea stației de distribuție combustibil nu va produce poluarea aerului, solului sau a apelor freactice.

Căile de limitare și/sau eliminare a poluării și degradării factorilor de mediu sunt:

- Necesitatea dezvoltării durabile a sistemului de spații verzi plantate prin:
 - *prevederea de spații verzi în interiorul incintei*
 - *menținerea plantațiilor existente și întreținerea corespunzătoare a acestora;*
 - *prevederea unui sistem de scurgere și colectare a apelor pluviale în incintă*
 - *conservarea tuturor suprafețelor prevăzute ca spații verzi*
 - *construcțiile propuse să se integreze în peisaj și să nu agreseze prin masivitate.*

Necesitatea implementării a unui sistem integrat de gestiune a deșeurilor, care să aibă la bază promovarea următoarelor principii:

- prevenirea apariției deșeurilor;
- minimizarea cantității de deșeuri produse;
- promovarea reciclării și reutilizării;
- optimizarea metodelor de eliminare finală pentru deșeurile ce nu pot fi altfel valorificate.


De asemenea, este necesară protecția zonei de locuire și a altor zone aflate în vecinătate. Activitatea întreprinsă în scopul dezvoltării investiției nu va perturba activitatea de locuire existentă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Cel mai important lucru pentru dezvoltarea unei localități este realizarea obiectivelor care să servească tuturor locuitorilor comunității respective.

Pentru asigurarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, sunt necesare următoarele elemente de bază:

- rezervarea terenurilor pentru obiectivele publice propuse;
- identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor;
- stabilirea circulației terenurilor, în funcție de necesitățile de realizare a obiectivelor.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 15 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin urmare prezentul PUZ pentru **Ridicare restricție de construire și modificare reglementari urbanistice pentru amplasamentul aferent numerelor cadastrale 302769, 302769, 307005, 306418, 302056**, este urmare a solicitării beneficiarului – PRIMĂRIA ORAȘULUI SÂNTANA, de a facilita dezvoltarea zonei, dar mai ales de completare a funcțiilor existente în zonă.

Pentru dezvoltarea proiectului se propun următoarele direcții de intervenție:

- Dezvoltarea funcțiunii de locuire, funcțiune care respect prevederile PUG pentru zona respectivă;
- Amenajarea zonei și păstrarea caracterului acesteia;
- Îmbunătățirea gradului de confort prin racordarea investiției propuse la utilitățile existente în zonă.

**PROIECTANT,
SC URBIS GEOPROIECT SRL,**


MANAGER GENERAL,
Mădălina Săvoiu

Elaborat,
Urb. Iulia Mărăcineanu

Redactat,
Stud. Arh. Anca Soare

Coordonator,
arh. Cristina Dinescu

V1R1- faza PUZ

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 16 - VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	