

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI

AMPLASAMENT

BENEFICIAR

FAZA

DATA ELABORĂRII

ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI COMERȚ

Oraș Sântana, Str. Muncii nr. 36-40

GAL DEZSO-OVIDIU și GAL NICOLETA

STUDIU DE OPORTUNITATE

Feb. 2026

1.2. Amplasament

Terenul studiat este situat în intravilanul Orașului Sântana, în sud-vestul localității, la cca. 500 m față de intrarea în Sântana dinspre Zomandul Nou, adiacent Străzii Muncii, într-o zonă predominant rezidențială și funcțiuni complementare.

Zona este accesibilă direct, dinspre drumul existent Str. Muncii (continuarea în localitate a DJ 792C (Pâncota-Sântana-Curtici), care este amplasat la nord-vest de incinta studiată. Drumul public Str. Muncii are prospectul general de lățime 29 m ÷ 30 m, cu următoarele elemente:

- Carosabil cu zone protecție total 8 m (îmbrăcăminte asfaltică, stare tehnică bună)
- Pietonale lățime 1,70 m pe ambele părți ale străzii
- Pistă biciclete lățime 2,00 m amplasată pe latura sud-est a străzii, adiacentă trotuarului
- Zone verzi de aliniament pe ambele părți ale carosabilului

Zona propusă spre reglementare are o suprafață totală de **8.334 mp** și este compusă din 3 imobile înscrise în Extrasele CF nr. 300458, 300707 și 318358 Sântana, nr. Cad 300458, 300707, respectiv 318358.

Terenul are frontul stradal de cca. 70,45 m și adâncimea de cca. 119 m.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord-vest: Str. Muncii (domeniu public, CF 308730 Sântana) și zonă rezidențială, zonă servicii (spălătorie auto self-service)
- Nord-est: zonă rezidențială și grădini aferente
- Sud-est: grădini ale zonei rezidențiale având frontul la Str. Căprioarei
- Sud-vest: zonă rezidențială și grădini aferente.

În zona generală de amplasament există un tipar parcellar creat în timpul dominației austro-ungare, alterat punctual de dezmembrări ulterioare. În general loturile au fronturi stradale de cca. 14 m și adâncimi ce depășesc 100 m. Locuințele din vecinătatea amplasamentului studiat, amplasate de o parte și cealaltă a Str. Muncii, între Str. Bucegi și Str. Zărandului, au fost modernizate în trecut, suferind în marea majoritate alterări ale caracterului inițial, de care amintește doar volumetria, ritmicitatea și forma golurilor de fereastră, portile uscate. Elementele decorative au fost eliminate de pe fațade, pentru simplificarea renovării. Alte locuințe au fost desființate și înlocuite cu clădiri noi având o cu totul altă factură. Doar câteva locuințe din zona amintită au rămas intacte din punct de vedere stilistic, însă aceasta din cauza

lăsării lor în paragină. Aceste din urmă clădiri se degradează constant, câteva dintre acestea sunt nelocuite de minim 15 – 20 ani.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare, în suprafață totală de **8.334 mp**, este proprietatea privată a persoanelor fizice GAL DEZSO-OVIDIU și GAL NICOLETA, conform Extraselor de Carte Funciară nr. 300458, 300707 și 318358 Sântana. Terenurile care compun această zonă au categoria de folosință "curți construcții în intravilan" și sunt parțial ocupate cu construcții S+P, P, P+M aflate într-o stare tehnică proastă/ mediocră.

Situația existentă clădiri locuințe în zona reglementată:

- Locuința Parter existentă la nr. 36 a fost construită cel mai probabil în anii 1950 – 1960, ținând cont de materiale de construire utilizate – este realizată din rânduri alternative 1:1 cărămidă plină și cărămidă pământ și paie. Clădirea nu este locuită de cca. 15 – 20 an și se află într-o stare tehnică proastă.
- Locuința S+P existentă la nr. 38 a fost construită în urmă cu cca. un secol, în stilul care a definit localitatea: clasic, șarpantă în 2 ape cu pantă spre stradă, goluri de fereastră ritmate, cu elemente de decor pentru ancadrame și accente verticale, poartă uscată cu uși lemn decorate. Clădirea nu este locuită de cca. 15 – 20 an și se află într-o stare tehnică proastă. Nefiid renovată în ultimii 50 – 60 ani, clădirea și-a păstrat caracterul original.
- Locuința P+M existentă la nr. 40 a fost construită cel mai probabil în anii 1950 – 1960, ținând cont de înălțime și forma golurilor de fereastră. Aceasta a fost mansardată în anii 1990 – 2000 cu modificarea pantei acoperișului, astfel încât aspectul său actual depreciază caracterul zonei, deja afectat de intervenții similare. Clădirea nu este locuită de cca. 15 – 20 an și se află într-o stare tehnică proastă.

Nr.	Extras CF	Adresă	Suprafață teren	Regim înălțime construcții	Suprafață Construcții	Starea tehnică a construcțiilor
1.	300458 Sântana	Str. Muncii nr. 36	3.845 mp	Parter	206 mp	proastă
2.	300707 Sântana	Str. Muncii nr. 38	2.178 mp	S+P	521 mp	proastă
3.	318358 Sântana	Str. Muncii nr. 40	2.311 mp	P+M	257 mp	mediocră
TOTAL			teren 8.334 mp		construcții 984 mp	

În Extrasele CF nu există înscrieri privitoare la sarcini.

1.4. Operațiuni propuse

GAL DEZSO-OVIDIU și GAL NICOLETA, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a zonei alcătuită din cele 3 parcele prezentate, cu modificarea destinației actuale a terenului din "zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în "zonă servicii și comerț", cu reglementarea urbanistică specifică pentru funcțiunile propuse – servicii și comerț.

Beneficiarul solicită unificarea celor 3 parcele, în vederea asigurării unei dezvoltări unitare pentru extinderea activităților sale economice.

Se va reglementa accesul carosabil principal la incintă în corelare cu traficul preconizat.

1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă servicii și comerț**, cu funcțiunea complementară totem, birouri administrative, carosabil de incintă și platforme parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. În principal este avută în vedere amplasarea unui supermarket ca și corp principal, cu posibilitatea amplasării în incintă a unei clădiri secundare destinată serviciilor sau comerțului.

Funcțiunile admise cu condiții sunt: **construcții pentru turism, after-school, sport/ agreement**, cu condiția asigurării de zone verzi corespunzătoare.

Aceste funcțiuni se integrează în zonă cu o redusă afectare a ariei studiate, considerând că o zonă relativ perimetrală orașului pentru amplasamentul investiției creează mediului construit existent un impact redus față de cel produs de amplasarea în zona centrală a localității. Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea rezidențială, pe care o completează.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenurilor care fac obiectul investiției propuse, din zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, în zonă servicii și comerț, cu reglementarea indicatorilor urbanistici.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Incinta reglementată este amplasată în intravilanul Orașului Sântana în **UTR nr. 2, subzona L1** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în zone construite conform PUG aprobat prin HCL nr. 154/2012, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 181/2022.

Prevederile UTR nr. 2, subzona L1 sunt:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

I. Diferențieri din punct de vedere al gradului de protecție al acestora – nu este cazul

II. Diferențieri din punct de vedere al tipologiei fondului construit existent:

- 1) zone rezidențiale cuprinzând locuințe individuale cu înălțime mică P-P+2, cu parcela individuală*
 - a) parcelari tradiționale, spontane rezultat al divizării în timp a unor parcele de mai mari dimensiuni*

III. Diferențieri din punct de vedere al parcelarului – existent și propus prin viitoare operațiuni urbanistice.

- 1. zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici pe parcelari tradiționale, spontane*

IV. Diferențieri din punct de vedere funcțional.

- 1. caracterul țesutului urban omogen rezidențial*
- 2. caracterul țesutului urban mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență*

V. Diferențieri din punct de vedere al vechimii construcțiilor.

- 1. locuințe vechi*
- 2. locuințe noi*

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- *locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);*
- *anexe gospodărești;*
- *echipamente publice specifice zonei rezidențiale;*
- *scuaruri publice*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- *se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;*
- *este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-intretinere – în baza PUZ aprobat*
- *anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate;*

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1: -se interzic următoarele utilizări:

- *funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;*
- *activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;*
- *anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine.*
- *depozitare en-gros;*

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 250 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.
- activități industriale (altele decât atelierele meșteșugărești) și de depozitare
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de min. 250mp și 12 m front la strada.
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- retras față de aliniament cu maxim 10 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitara, iar străzile au profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5m și șanțuri de 1,5m;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streășinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2 metri conform codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri și nu mai mult de 40m față de aliniament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- Fațadele clădirilor vor avea culori pastelate . Se interzic culorile stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperisurile pe proprietate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care se recomandă un soclu opac de 0,6 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,05

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

De-a lungul Str. Muncii, pe aceeași parte cu incinta studiată, există rețele edilitare publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale la care pot fi executate branșamente/racorduri.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **70.730 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racordul la utilitățile existente pe domeniul public
- acces și racord carosabil la drumul public Str. Muncii

Zona propusă spre reglementare are suprafața măsurată de **8.334 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea funcțiilor servicii și comerț, a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, etc.), aliniamente, cu funcțiuni complementare totem, birouri administrative,

carosabil de incintă și platforme parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi și funcțiunea admisă cu condiții construcții pentru turism, after-school, sport/ agreement, cu condiția asigurării de zone verzi corespunzătoare.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) alipire imobile existente
- b) desființare construcții existente
- c) construcții noi max. P+mezanin/Ep, totem
- d) dotări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele edilitare existente
- e) carosabil de incintă, platforme parcaje, pietonale, etc.
- f) acces din Str. Muncii
- g) platformă gospodărească
- h) sistematizarea verticală a terenului
- i) împrejmuire teren, element de construcție linear la frontul stradal (parțial)
- j) amenajare zone verzi.

După lucrări de alipire imobile existente, rezultând un singur imobil, este propusă desființarea clădirilor P, S+P, P+M existente pe teren și mobilarea incintei cu construcții compacte în regim de înălțime maxim P+mezanin/Ep încadrate într-un perimetru maxim de construibilitate.

Se va realiza acces carosabil dinspre Str. Muncii, prin racord al drumului propus în incintă la carosabilul Str. Muncii cu raze de girație de min. 9,00 m. Drumul de incintă va avea lățimea în zona accesului de 9,00 m. Sunt propuse platforme carosabile care să asigure parcaje autorurisme în aer liber. Se va asigura accesul carosabil la zona de aprovizionare și spațiile de manevră necesare.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 8.334 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă rezidențială și funcțiuni complementare	8.334	100,00	-	-
02.	Zonă servicii și comerț max P+mezanin/Ep	-	-	3.334	40,00
03.	Drum incintă, platforme carosabile, parcaje, alei pietonale, etc.	-	-	4.142	49,70
04.	Zonă tehnico-edilitară	-	-	25	0,30
05.	Zone verzi amenajate	-	-	833	10,00
TOTAL GENERAL		8.334	100	8.334	100

Zonele verzi propuse, în procent de min. 10,00 % vor fi amplasate preponderent perimetral clădirilor și platformelor parcare.

Incinta va fi amenajată cu locuri de parcare conform prevederi Anexa nr. 5 la HG 525/1996 republicată, în funcție de specificul activităților principale sau admise cu condiții prevăzute.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse:

P.O.T. minim propus = 5,00 %

C.U.T. minim propus = 0,05

Sc min. = 417 mp

Sd min. = 417 mp

P.O.T. maxim propus = 40,00 %

C.U.T. maxim propus = 0,70

Sc max. = 3.334 mp

Sd max. = 5.833 mp

Procent minim spații verzi pentru zona reglementată:

- **minim 10 %**, de preferință perimetral construcțiilor și/ sau amenajărilor de incintă

Regimul de înălțime propus:

- **maxim P+mezanin/Ep, respectiv max. 7 m** (pentru clădirea supermarket este preconizată o înălțime maximă de 6,00 m)
- **elemente signalistică – totem: maxim 7,00 m**

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Sunt propuse intervenții la dotările de interes public existente în zonă, și anume:

- racord la carosabilul Str. Muncii pentru acces de lățime 9,00 m în incintă
- racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente.

Reglementări obligatorii:

- Aliniamentul la frontul stradal:
 - clădiri P+mezanin/Ep pentru servicii, comerț: la min. 20,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal ÷ max. 40,00 m
 - elemente de signalistică/ totem: la min. 0,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal ÷ max. 5,00 m
 - element de construcție linear – la frontul stradal, va afecta min. 1/4 din lungimea acestuia
- Retrageri minime față de limitele de proprietate:
 - spre nord-est: la min. 3,00 m față de lim. de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
 - spre sud-est: la min. 6,00 m față de lim. de proprietate
 - spre sud-vest: la min. 3,00 m față de lim. de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- Regimul de înălțime maxim propus: **P+mezanin/Ep, respectiv max. 7 m**
- P.O.T. minim propus = 5,00 %
- C.U.T. minim propus = 0,05
- P.O.T. maxim propus = 40,00 %
- C.U.T. maxim propus = 0,70
- Asigurarea zonelor verzi: **minim 10%**
- Racord la carosabilul Str. Muncii a drumului de acces în incintă, de lățime 9,00 m

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Ținând cont că dinamica social-economică a Orașului Sântana a fost mai accelerată raportat la previziunile relativ reduse de dezvoltare prevăzute în PUG aprobat în 2012, considerăm că investiția propusă se integrează în zona de amplasament prezentată, care oferă avantaje precum accesibilitate facilă auto/ pietonală/ cu bicicleta pentru locuitorii Orașului Sântana, dar în același timp oferă și accesibilitate autovehiculelor care asigură aprovizionarea, fără a traversa o bună parte a localității (amplasamentul se află la doar 500 m față de intrarea în oraș dinspre Zimandul Nou). Investiții similare în zona relativ centrală a orașului, pentru care au fost prevăzute ca funcțiuni permise prin PUG serviciile și comerțul, au alterat major caracterul amplasamentului general, luând în considerare calitatea superioară a fondului construit existent pe măsura apropierii de nucleul localității.

De asemenea, amplasarea în această zonă rezidențială are un impact redus asupra parcelarului și fondului construit existent, locuințele nelocuite ce urmează a fi afectate au o stare tehnică proastă/ cel mult mediocră, iar 2 dintre aceste 3 clădiri nu prezintă nici o valoare arhitecturală. Locuința de la nr. 38 reține atenția prin elementele caracteristice locuințelor nemților colonizați în Sântana, însă starea sa de degradare este practic incompatibilă cu măsuri de consolidare sau prezervare. Frontul stradal, în lungime de 70,45 m este discontinuu, în special datorită vastei grădini a imobilului de la nr. 36. Pentru accentuarea liniei frontului stradal și corelarea acestuia cu vecinătățile, a fost propus un element de construcție liniar, al cărui ritm plin – gol să păstreze elemente valoroase ale locuințelor învecinate. Acesta va ocupa minim 1/4 din lungimea totală a frontului stradal.

În zona generală de amplasament – periferică zonei centrale a orașului – fondul construit a suferit numeroase intervenții care au contribuit major la aterarea acestuia, astfel încât imaginea de odinioară a acestei zone nu se mai regăsește decât punctual, în general la câteva clădiri care nu au suferit intervenții, înă tocmai acestui fapt se datorează starea tehnică precară a locuințelor respective.

Zona oferă toate utilitățile necesare unei astfel de investiții.

4. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- Se propun construcții și amenajări care vor crește valoarea social-economică a zonei de amplasament.
- Construcțiile și amenajările propuse vor asana aspectul precar al zonei, ameliorându-l din punct de vedere estetic și al siguranței.
- Investiția propusă va diversifica serviciile oferite în zonă: este propusă realizarea unui spațiu comercial având spre vânzare cu deamănuntul produse alimentare și non-alimentare diversificate, fără însă a propune re-dimensionări de infrastructură
- Investiția propusă crează oportunitatea pentru locuitorii orașului de a avea acces la servicii, produse și preturi competitive prin diversificarea acestor funcțiuni prezente în oraș, va crea noi locuri de muncă și va aduce venituri suplimentare la bugetul local.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată exclusiv din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru alipirea imobilelor ce compun zona reglementată, elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea accesului carosabil în incintă, realizarea investițiilor propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului sau a altor investitori interesați.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă servicii și comerț**, cu funcțiunea complementară totem, birouri administrative, carosabil de incintă și platforme parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. În principal este avută în vedere amplasarea unui supermarket ca și corp principal, cu posibilitatea amplasării în incintă a unei clădiri secundare destinată serviciilor sau comerțului.

Funcțiunile admise cu condiții sunt: **construcții pentru turism, after-school, sport/ agreement**, cu condiția asigurării de zone verzi corespunzătoare.

Extrasele CF nu au înscrieri privitoare la sarcini.

Datorită particularităților parcelului din zonă, constând în loturi înguste (front stradal 14 m ÷ 16 m) și foarte lungi (cca. 118 m), dificil de optimizat, au fost propuse posibilități de dezvoltare ulterioară, cu titlu de sugestie, astfel încât reglementările actualei documentații să ofere vecinătăților oportunități care în prezent sunt absolut excluse spre a fi luate în calcul. Astfel, la cererea expresă a proprietarilor învecinați și cu acordul bilateral al părților, cu compensarea justă a lucrărilor deja executate, vor fi notate în Extrasul/ Extrasele CF servituți de trecere în favoarea imobilelor învecinate, exclusiv în contextul concret al unei dezvoltări urbanistice reale pentru parcele ce vor fi dezmembrate din loturile inițiale.

În zonă există dotări de interes public, și anume Str. Muncii, rețele utilități. Accesul carosabil va fi asigurat dinspre Str. Muncii.

Se vor realiza branșamente/ racorduri la utilitățile existente.

Sunt propuse noi dotări de interes public, și anume zona servicii și comerț reglementată prin prezenta documentație de urbanism. Nu sunt propuse noi servituți.

5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul carosabil la investiția propusă va asigurat dinspre Str. Muncii, prin racord al drumului propus în incintă la carosabilul Str. Muncii cu raze de girație de min. 9,00 m. Drumul de incintă va avea lățimea în zona accesului de 9,00 m. Se va avea în vedere limitarea tonajului autovehiculelor care asigură aprovizionarea cu marfă, în scopul limitării efectelor asupra zonei rezidențiale de amplasament.

Platformele pentru parcaje autoturisme mici vor asigura locurile de parcare necesare conform prevederi Anexa nr. 5 la HG 525/1996 republicată:

A. Construcții comerciale:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp

B. Construcții pentru servicii:

- un loc de parcare la 5 angajați plus un spor de 50 % pentru clienți

C. Construcții pentru sport/ întreținere/ agrement:

- un loc de parcare la 5 persoane

D. Construcții pentru turism:

- 1 ÷ 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat fie de la rețeaua publică existentă de-a lungul Str. Muncii.

Canalizare menajeră:

Apa uzată menajer provenind de la obiectele sanitare montate în clădirile propuse va fi preluată gravitațional și dirijată spre colectorul menajer existent pe Str. Muncii.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișul construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate gravitațional fie un bazin de stocare ce va fi amplasat subteran în incintă. Apele pluviale provenind de pe platformele parcaje și drumuri vor fi pre-epurate într-un separator hidrocarburi și apoi deversate în bazinul de stocare propus în incintă. Apele astfel colectate vor fi utilizate la întreținerea zonelor verzi.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii clădirilor propuse va fi produsă în centrale termice cu funcționare pe gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară va fi furnizată fie de la linia de medie tensiune existentă pe Str. Muncii, prin intermediul unui post de transformare în anvelopă 20 kV/ 0,4 kV amplasat în incintă.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 25.000 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 1.000 mc/lună.

Tonajul autovehiculelor de aprovizionare va fi adaptat cerințelor avizatorilor și autorității publice locale, astfel încât impactul asupra infrastructurii și mediului construit/ social să fie minim.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor cu funcționare pe combustibil lichid (benzină/ motorină) și centralelor termice cu funcționare pe gaze naturale.

5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate de la frontul stradal a incintei reglementate, înspre domeniul public (Str. Muncii), iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. "ZONĂ SERVICII ȘI COMERT", conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Orașului Sântana și postată pe site-ul propriu.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Investiția propusă este oportună deoarece va continua dezvoltarea serviciilor și comerțului identificate în zona de amplasament, va ameliora aspectul arhitectural-urbanistic al zonei, afectată de intervenții neadecvate la clădirile de locuit, dar în aceeași măsură și de lipsa totală de măsuri de conservare, va aduce fonduri suplimentare la bugeul local și va crea noi locuri de muncă.

Întocmit,
arh. Doriană BALOGH