

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI GRADINITE, BISERICI, CASA PAROHIALA SI PARCELARE TEREN LOC. SANTANDREI F.N. / COM. SANTANDREI**

Beneficiar: **PAROHIA GRECO-CATOLICA SANTANDREI PRIN EPISCOPIA ROMANA UNITA CU ROMA / GRECO-CATOLICĂ ORADEA**

Proiectant: **S.C. NOVA PROIECT S.R.L.**

Data elaborării: **AUGUST. 2013**

1. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la comanda beneficiarilor Episcopiei greco-catolice Sântandrei care dețin o parcelă de teren cuprinsă între alte parcele care au fost deja dezmembrate în vederea construirii de locuințe. Accesul se face din străzi nou create, care debușează în DJ nr.797 Oradea - Girișu de Criș.

Documentația va determina condițiile de amplasare a unei zone de parcele destinate construcției de locuințe și funcțiuni complementare locuințelor, precum și dezvoltarea unui nucleu compus dintr-o mică biserică, o grădiniță și o casă parohială.

Rezolvarea problemelor de funcționalitate, aspect arhitectural, dimensionarea ansamblului, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor și echiparea cu utilități, fac obiectul acestei lucrări.

Parcelele pe care se va face investiția se află în proprietatea beneficiarului și este înscris în **CFN 53384 Santandrei, nr. cad. 516 cu suprafață de 47252 mp**, proprietar Parohia greco-catolică Sântandrei.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentații elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru construirea obiectivelor menționate este situat în intravilanul localității Sântandrei, în zona aflată la începutul localității, până la trecerea de cale ferată din localitate, zonă care s-a dezvoltat în ultimii ani, prin parcelări și construcția de locuințe noi. Parcela are fronturile de capăt la două străzi nou create care debușează în DJ nr. 797, Oradea, Santandrei, Girișu de Cris, Cheresig.

2.2. Prevederi din documentații elaborate concomitent cu P.U.Z.

Terenul este plan, s-au făcut ridicări topo în vederea determinării declivității terenului și localizarea rețelei de energie electrică precum și a celorlalte utilități.

Zona de intensitate seismică este de grad „E”, $k_s=0,12$, $t_c=0,7$.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Regimul juridic

Zona luată în studiu se află în proprietatea beneficiarilor, așa cum rezultă din documentele atașate documentației. Se caută varianta optimă de dezmembrare a suprafeței de teren de 47252 mp, cuprinsă în numărul cadastral 516 în vederea obținerii unui număr cât mai mare de parcele, fără a modifica reglementările P.U.G.-ului.

3.2 Analiza fondului existent

În zona studiată există locuințe individuale, ridicate pe parcelările existente, de-o parte și de alta a zonei studiate. Regimul de înălțime existent este P. P+1 sau M.

Conform prevederilor P.U.G. mărimea minimă a loturilor este de 500 mp, front stradal de min. 15,0 m, retrageri de 4,0 spre stradă și min. 9,0m spre spatele proprietății.

3.3. Cai de comunicație

Terenul luat în studiu are acces carosabil lesnicios din DJ 797 Oradea - Cheresig., pe trasa stradală existentă și dezvoltată conform documentațiilor de urbanism, cu legături bune cu zona centrală a localității și cu Oradea.

3.4 Echiparea edilitară

În prezent nu există echipare edilitară, ea existând doar în stadiu de proiect la nivelul Zonei metropolitane privind alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială și de termoficare. Există rețele electrice și de telefonizare.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de temă

Parcelatele vor fi destinate locuințelor cu regim de înălțime (D)+P+M sau P+1E + M. Demisol se poate prevedea numai în urma întocmirii unui studiu geotehnic, din cauza posibilității existenței unei pânze freatice aflată la mică adâncime. Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarii prevede pentru obiectivele ce se vor construi următoarele:

Funcțiunea:

Există două zone funcționale, prima de locuințe și funcțiuni complementare și a doua de funcțiuni sociale.

Zona de locuințe va cuprinde:

- locuințe unifamiliale, regim de înălțime (D)+P+1 sau (D)+P+1+M.
- H.max. cornișă 9,0 m, H max. coamă 12,0 m.
- mărimea loturilor cuprinsă între 536 și 795 mp.
- garajele aferente locuințelor pot fi lipite de locuință, integrate în construcție sau pot fi amplasate independent de locuință, în acest caz recomandându-se cuplarea garajelor pe parcelele învecinate. Din retragerile impuse vor rezulta în fața locuințelor locuri suplimentare de parcare pentru oaspeți.
- stabilirea zonei de implantare locuințelor astfel încât să nu se umbrească reciproc și totodată să se respecte o distanță față de mejdii rezonabilă pentru a crea intimitate loturilor.
- determinarea procentului destinat zonelor verzi, de aliniament și cele pentru

grădinile rezultate din retragerile impuse.

- La parterul locuințelor se vor putea amenaja spații care să aibă funcțiuni complementare locuirii: birouri, cabinete medicale, mici spații comerciale, etc.

Zona cu funcțiuni sociale va cuprinde:

- O biserică de mici dimensiuni, adaptată la nevoile și numărului de credincioși aparținând confesiunii greco-catolice.

- O grădiniță cu două grupe

- O casă parohială.

Toate obiectivele se vor amplasa pe o singură parcelă și vor fi astfel dispuse să întrunească cerințele impuse de normativele în vigoare.

Structura constructivă:

- sunt admise construcțiile cu structură constructivă tradițională, alcătuită din zidărie portantă, cât și cele pe structură ușoară. Construcțiile vor fi tencuite la exterior și vor avea șarpantă.

4.2.Circulații

Accesul auto și pietonal pe loturile propuse se va face din străzile configurate în urma documentațiilor de urbanism aprobate. Aceste străzi prospect de 12,0m debușează în DJ 797 și fac parte dintr-o structură existentă, beneficiarul urmând să cedeze suprafața necesară pentru realizarea prospectului drumurilor.

Profilul străzii de acces la loturi a fost solicitat prin C.U. nr 42 / 25.03.2013 și este o prevedere a P.U.G. Sântandrei. Pentru această situație s-a întocmit o **propunere** care se compune din carosabil, trotuare și rigole deschise. În momentul când se va definitiva rețeaua de canalizare pluvială, rigolele vor putea fi acoperite, devenind spații verzi de aliniament.

Pentru rezolvarea parcarilor destinate vizitatorilor se propune amenajarea câte unui loc de parcare pe fiecare parcelă în spațiul cuprins între limita de proprietate și limita zonei de implantare. Acest loc de parcare va fi realizat cu dale de beton înierbate.

4.3. Regimul juridic

Terenul necesar construirii obiectivelor de investiții are suprafața de 47252 mp este proprietatea privată. Suprafața străzii de acces longitudinală spre cele două rânduri de case și suprafețele necesare lărgirii străzilor de capăt va fi donată de către beneficiar domeniului public / Consiliul local Sântandrei .

4.4. Regim de aliniere

Aliniamentul propus reprezintă limita maximă admisă de construire a clădirilor în raport cu vecinătățile.

Nu sunt permise retrageri de la aliniamentul propus atât pe orizontală, cât și pe verticală. Criteriile care au stat la baza determinării aliniamentelor propuse au fost cele funcționale și anume asigurarea suprafețelor construite maxime necesare corespunzător procentului de ocupare la sol recomandat prin „Regulamentul de urbanism”.

4.5. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus, (D)+P+1E+M sau (D)+P+M s-a stabilit în funcție de necesitățile funcționale rezultate din destinația clădirilor, necesitățile compoziționale: marcarea unor perspective, segmentarea spațiilor rezultate, precum și de natura geotehnică a terenului.

4.6. Modul de utilizare a terenului

Indicii pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.sunt:

INDICI REALIZATI

SUPRAFAȚA DE TEREN / CATEGORII	MP	%
CONSTRUCȚII PROPUSE	11375	25
DRUMURI / ACCESE BETONATE	18757	39,6
SPAȚII VERZI	16270	35,4
T O T A L	47252	100

P.OT. max 35% C.U.T. max. 1,0

4.7. Echiparea edilitară

Se propune integrarea rețelelor noi în sistemul propus în proiectul de extindere a rețelelor în zona metropolitană. Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de Consiliul local. Se impune pentru orice construcție obținerea avizelor necesare din punct de vedere edilitar.

Alimentarea cu apa. Pentru alimenatrea cu apa a cladirilor propuse in planul urbanistic vor fi utilizate puturile forate individuale, care vor fi echipate cu electropompe submersibile, corespunzatoare cerintelor viitorilor consumatori. In cazul că beneficiarii se vor constitui într-o asocietie se poate utiliza un singur puț forat cu stație de hidrofor de unde se va distribui apa fiecărui consumator.

In perspectiva prin extinderea rețelelor urbane va fi realiza un nou sistem de distributie din teava PE cu diametre de 75, 110, 160 mm, care va asigura transportul apei pentru consum curent si pentru stins incendii.

Canalizarea. Apa uzata va fi preluata in prima etapa prin rezervoare vidanjabile, iar in perspectiva de un sistem de canalizare din tuburi PVC cu diametre de 250, 310 mm.

Alimentarea cu caldura se va realiza prin centrale termice proprii.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin celeposturi de transformare de 1600 Kva fiecare, prevazute a se realiza in zonă.

Bransarea consumatorilor se va realiza prin retele subterane de joasa tensiune executate in cabluri de energie. Distributia energiei electrice se va face prin retele de joasa tensiune subterane, tip radial.

Solutia pentru realizarea rețelelor de medie tensiune necesare va fi stabilita de catre S.C. Electrica S.A. prin specialistii atelierului de proiectare, tinand cont de rețelele existente in zona si de incarcările actuale ale acestora.

Telecomunicatii: privitor la asigurarea cu instalatii de telecomunicatii, se va studia impreuna cu Romtelecom posibilitatile existente in zona, precum si solutii tehnico-economice de extinderea rețelelor Tc existente.

Întocmit,
arh. MUTH OCTAVIAN

REGULAMENT URBANISTIC ȘI DE DEZVOLTARE

CUPRINS

1. PLANUL DE URBANISM

- 1.1. Obiectivele Planului de urbanism
- 1.2. Parcelarea terenului și asigurarea accesului la parcele

2. REGULAMENT DE URBANISM

- 2.1. Date generale
- 2.2. Utilizare funcțională
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
- 2.8. Protecția mediului
- 2.9. Depozitare
- 2.10. Perioada de construcție

3. FACTORI DE MEDIU

- 3.1. Generalități
- 3.2. Ape uzate
- 3.3. Deșeuri
- 3.4. Emisii atmosferice
- 3.5. Depozite
- 3.6. Zgomot

1. PLANUL DE URBANISM

1.1. Obiectivele planului de urbanism

Planul Urbanistic Zonal „**PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E SAU P+1+M**”, proiect S.C. NOVA - PROIECT, realizat în 2013, oferă o privire de ansamblu asupra dezvoltării zonei situate în intravilanul localității Palota, în porțiunea cuprinsă între trecerea de cale ferată și centrul localității. Cele două parcele au frontul la drumul ce leagă localitatea Palota de DJ nr. 797, Oradea, Santandrei, Girisu de Cris, Cheresig.

Detalierea propunerilor de amenajare și echipare a zonei este reglementată în

cadrul Planului urbanistic zonal .

1.2. Mobilarea zonei studiate

Planul de urbanism prezintă o parcelare concepută în ideea de a asigura gruparea activităților compatibile în areale distincte.

Zona locuințe

Nu se modifică caracterul existent al zonei, care este de locuire în locuințe, cu regim de înălțime redus și densitate scăzută, care sunt construite sau urmează să fie construite pe parcele noi.

Zona cu funcțiuni sociale

Nu se modifică caracterul existent al zonei, dar se constituie un mic nucleu cu funcțiuni sociale care vor potența zona de locuit. Funcțiunile propuse sunt compatibile cu zona de locuințe individuale.

2. REGULAMENT DE URBANISM

2.1. Date generale

Zona de locuințe va obține beneficii semnificative reflectate în prestigiu și calitate și se va integra într-o serie de caracteristici naturale. Acest ghid are ca scop protejarea și valorificarea acestor caracteristici și menținerea integrității vizuale și organizatorice a investiției

2.2. Utilizarea funcțională

Art. 1. Utilizări permise.

Profil funcțional admis :

- construcții de locuințe individuale și locuințe cu funcțiuni complementare funcțiunii de locuire: birouri, cabinete medicale, spații comerciale de mici dimensiuni, fără depozite, atelier de croitorie, salon cosmetică, coafor, frizerie, etc.
- funcțiuni sociale: biserică de mici dimensiuni, grădiniță, casă parohială, grupate pe o singură parcelă.
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- parcări pentru zona de funcțiuni sociale
- spații verzi, plantații de protecție;

Art.2. Utilizări permise cu condiții.

Profil funcțional admis cu condiționări :

- funcțiunea de cazare pentru protocol, unități de îngrijire copii sau batrâni, cu condiția amplasării lângă nucleul cu funcțiuni sociale.

Se vor face pe bază de P.U.D. cu acordul vecinilor.

Art. 3. Interdicții definitive.

Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului:

- construcții industriale, de depozitare sau servicii cu activități poluante;
- construcții pentru alimentația publică
- construcțiile nespecifice echipării edilitare, în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă sau gospodăriei de apă.
- depozite de deșeuri de orice tip

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Art. 4. Amplasarea față de drumurile publice.

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și de asigurarea vizibilității în intersecții. Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine

păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate, fără a afecta lucrările hidro din zonă.

– retragerea minimă față de strada de acces 5,0 m

Art. 5. Amplasarea față de aliniament.

Conform art. 4.

Art. 6. Amplasarea în interiorul parcelei.

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale sau posterioare a parcelei este recomandat să fie egală cu jumătate din înălțimea construcției. De regulă retragerea minimă este fixată la min. 2,0 m de la limitele laterale și și min. 5,0 m față de limitele posterioare ale parcelelor.

Fronturile stradale vor fi menținute în ordin discontinuu.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

În situația comasării a două sau mai multe parcele învecinate, sau a divizării unei parcele, distanțele impuse între zona de implantare a clădirilor și limitele parcelei nou create, se vor menține.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art. 7. Accese carosabile.

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor stradale.

Art. 8. Accese pietonale.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Art. 9. Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare.

Lucrările de echipare cu rețele tehnico – edilitare a construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Este obligatorie bransarea la rețeaua de **alimentare cu apă** a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

- **ape uzate** – bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

- **ape pluviale** – orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Rețele electrice și de telecomunicații

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

. Centralele și punctele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibili vor fi rezolvate cu respectarea normelor P.S.I.

. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza în conformitate cu condițiile impuse de către DISTRIGAZ prin avizul de specialitate dat cu ocazia autorizării construcțiilor, fiecare în parte, din interiorul PTIT. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

Art. 10. Parcelarea.

Caracteristici ale terenurilor

Terenurile sunt construibile dacă prezintă următoarele caracteristici:

- Suprafața minimă: 500 mp
- Suprafața maximă: 800 mp
- Lățimea minimă a frontului parcelei la strada: 15,0 m

Art. 11. Înălțimea construcțiilor.

. Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 9,0 m la coamă și 12,0 m la cornișă.

Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Sunt interzise imitațiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie .
- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.

Art. 13. Procentul de ocupare a terenului.

. Indicii de folosire ai terenului (P.O.T. și C.U.T.) aprobați pentru fiecare parcelă în parte se vor încadra până la :

. **P.O.T. = 35%.**

. **C.U.T. = 1,0, valori maxime**

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art. 14. Parcaje

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicată și a normativelor în vigoare.

. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

Art. 15. Spații verzi.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren neconstruit. Se va trata ca **spațiu verde cel puțin 20% din suprafața totală a terenului.**

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei

înconjurătoare.

Art. 16. Împrejmuiuri.

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

Se recomandă ca delimitările terenurilor să fie marcate prin gard viu. Dacă din motive de siguranță se dorește realizarea unei împrejmuiuri construite, acestea se recomandă a fi realizate din plasă de sârmă sau grilaj metalic, cu obligația de a fi acoperite de arbuști și plante cățărătoare.

3. PROTECȚIA MEDIULUI

Art. 17. Protecția calității factorilor de mediu.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea lor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zonă activitățile susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Toate activitățile se vor desfășura în incinte închise; nici una din ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei.

3.1 Depozitare

Depozitarea externă se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi de asemenea ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Trebuie să se prevadă de asemenea spațiu suficient pentru încărcare / descărcare în interiorul parcelei.

3.2 Perioada de construcție

Obligațiile beneficiarului se impun odată cu începerea perioadei de construcție.

- Prevederea utilităților necesare pentru canalizare, deșeuri și servicii sanitare
 - Întreținerea drumurilor interioare și a aleilor, asigurând curățarea lor, precum și preîntâmpinarea accidentelor și riscurilor.
 - Protejarea caracteristicilor existente ale terenului
 - Îndepărtarea deșeurilor rezultate din construcție.
- Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului .
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

3.3. Emisii atmosferice

Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

3.4. Depozite

Tancurile pentru gazul petrolier lichefiat, dacă există, trebuie să fie localizate la distanță de clădiri, după cum este specificat în normele naționale referitoare la depozitarea gazului petrolier lichefiat.

3.5. Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici precum și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat.

Intocmit
arh. Muth Octavian