

Memoriu general

1.Introducere

1.1.Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: PUZ URBANIZARE - PARCELARE TEREN
- Amplasamentul: mun. Oradea, str. Gheorghe Doja, nr. 153F, nr. cad. 2735, jud. Bihor
- Beneficiar: BRIXIA IMOBILIARE S.R.L.
- Elaborator: Szotak Barna – Birou Individual de Arhitectură
- Coordonator: arh. Szotak Barna
- Data elaborării: septembrie 2021
- Proiect numărul: 19/2021

1.2.Obiectul lucrării

Amplasamentul care a generat elaborarea PUZ-ului este situat în localitatea Oradea, zona strazii Gh. Doja, având nr. cad 2735 și se află în proprietatea familiei Micoricu. Obiectul lucrării constituie stabilirea condițiilor în care amplasamentul studiat se va parcela în loturi construibile pentru locuințe cu max. doua unitati locative si functiuni complementare.

1.3. Surse de documentare

În vederea documentării s-a consultat PUG-ul Municipiului Oradea, ridicarea topografică, planul cadastral și ortofotoplanul. Conform Certificatului de Urbanism anexat, amplasamentul face parte din zona funcțională ULiu.

2.Încadrarea în localitate

2.1.Poziționarea amplasamentului

Teritoriul studiat este situat în intravilanul localității Oradea, în zona str. Gheorghe Doja. Terenul ce a generat PUZ-ul este situat în intravilan, au categoria de folosință de arabil, conform actelor de proprietate.

Situarea amplasamentului în cadrul localității este prezentată în planșa U1.

2.2.Elemente ale cadrului natural

Pe amplasament nu se găsesc arbori. Amplasamentul delimitat de drumuri și terenuri private, cu panta mica. Vântul dominant este vestic.

2.3.Evoluția zonei

Zona amplasamentului face parte din fostele terenurile agricole, aferente localității Oradea. În ultimele decenii au apărut tentative de parcelare în zonă.

2.4.Concluzii din documentații deja elaborate

În vecinătatea amplasamentului s-a inițiat dezvoltarea unei zone de vile, ce coincide și cu strategia de dezvoltare a municipiului.

3.Situația existentă

3.1.Regimul juridic, economic, tehnic

Terenul studiat este în proprietatea familiei Micoricu. Folosința actuală este de teren intravilan arabil. Amplasamentul este liber de construcții.

Regimul tehnic, conform Certificatului de Urbanism cu nr. 3958/2021, prevede dezvoltarea unei zone de locuințe cu regim mic de înălțime, cu POT maxim de 35%, CUT maxim de 0,9.

3.2.Analiza geotehnica

Terenurile se află în zona cu risc mic de alunecare. Fundarea viitoarelor construcții se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umpluturi și sol vegetal, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare în funcție de caracteristicile obiectivului proiectat. Adâncimea de îngheț se stabilește la 80cm. Indicile de calcul pentru seismicitatea sunt $t_c=0,7$, $a_g=0,12g$.

3.3.Analiza fondului construit existent

În zona amplasamentului sunt case de locuit.

3.4.Căi de comunicație

Circulația în zonă se desfășoară pe drumurile publice ale Municipiului Oradea, strada cea mai apropiată este strada Gheorghe Doja și strada Vasile Goldis. În zona amplasamentului strazile sunt asfaltate. Amplasamentul este delimitat de drum public la nord și la sud, terenuri private la est și vest.

3.5.Echipare edilitară

Pe amplasament nu există rețele edilitare. Pe strada Gheorghe Doja există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaz.

4.Propuneri

4.1.Elemente de temă

Temă principală de proiectare constituie stabilirea condițiilor de construibilitate a parcelelor propuse pentru locuințe și accesul la acestea.

4.2.Descrierea soluției

Se propune realizarea a 4 loturi pentru locuințe cu max. doua unitati locative si functiuni complementare cu suprafețele cuprinse între 900mp și 1522mp. Accesul la loturile propuse se va realiza din strada Gheorghe.

4.3.Organizarea circulației

Strazile existente in zona sunt strada Gheorghe Doja si strada Vasile Goldis. Se propune prelungirea strazii Vasile Goldis pana in strada Gheorghe Doja. Strada Vasile Goldis are profil de 9m. Staționarea autovehiculelor se va rezolva în interiorul parcelelor. Se propune realizarea a minim 1 loc de parcare și / sau garaj inclus în construcție / locuință.

4.4.Regim juridic, circulația terenurilor

Loturile propuse sunt și rămân în proprietate privată.

4.5.Regim de aliniere

Retragerile propuse sunt următoarele:

Retragere stradă minim 6,0m.

Retrageri laterale total minim 6,00m, min. 3,00m pe o latura si cu respectarea codului civil, conform planșei U3.

Retragere spate min. 6,00m.

4.6.Regimul de înălțime

Regimul de înălțime se va stabili conform indicilor propuși de ocuparea terenului și maxim S/D+P+E/M.

4.7.Modul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare maxim al terenului va fi 35%, coeficientul de utilizare a terenului maxim 0,9.

4.8.Plantații

Se recomanda plantarea de arbori pe minim 10% din suprafața spațiilor verzi din interiorul parcelelor.

4.9.Echipare edilitară

Alimentarea cu apă se va rezolva prin branșare la rețeaua existentă.

Apele uzate se vor evacua în rețea de canalizare existentă.

Alimentarea cu căldură a viitoarelor construcții se va realiza prin centrale proprii cu combustibil gazos.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branșare la rețeaua.

4.10. Măsurile de protecția mediului

Nu este cazul pentru măsuri speciale de protecția mediului, având în vedere funcțiunea amplasamentului și vecinătăților.

5.Concluzii

Propunerea prezentată mai sus asigură valorificarea amplasamentului ca parcele pentru locuințe în condițiile ideale, în concordanță cu strategia de dezvoltare a municipiului și inițiativele private din zonele învecinate.

Întocmit:

arh. Szotak Barna

