



MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. INTORUDCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR:	DRAGOMIR ROMEO IOSIF, KEKI LUDOVIC, BOLDIȘ FLOREAN, BOLDIȘ MARIA, DRAGOMIR CORINA, POP MIRCEA, POP FLOARE ȘI BOLDIȘ ALEXANDRA IOANA
DENUMIRE LUCRARE:	PUZ MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU HSCL NR. 1172/2008 – PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
AMPLASAMENT:	BIHOR, ORADEA, nr.cad. 204359, 205812, 206895, 206896, 204360, 207679, 200306, CF nr. 204359, 205812, 206895, 206896, 204360, 207679, 200306
PROIECTANT:	B.I.A. COVĂCESCU E.A.RALUCA, ORADEA, str. Cometei, nr. 2, CUI 32550797
NUMĂR PROIECT:	275/2020
FAZA:	AVIZE
DATA:	IAN. 21

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Obiectul întocmirii PUZ pentru terenul amplasat în Oradea, str. Nojoridului, nr.cad. 204359, 205812, 206895, 206896, 204360, 207679, 200306, îl reprezintă realizarea investiției: **P.U.Z. MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU HCL NR 1172/2008 – PARELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**. Parcelele studiate însumează o suprafață de 5733 m², având acces din str. Nojoridului și str. propusă prin PUZ aprobat cu HCL NR. 1172/2008, drum de colectare și tranziție.

Pentru zona studiată, conform P.U.G. Oradea, zona studiată se află în intravilanul localității Oradea; terenul studiat face parte din PUZ aprobat cu HCL nr. 1172/2008 – PUZ pentru introducerea în intravilan și parcelare pentru amplasare locuințe individuale D+P+1E(M). Condițiile de construibilitate ale zonei sunt:

- S. min. parcelă = 450 m²
 - frontul la stradă min.: 15.00 m
 - regim de înălțime max.: S(D)+P+1E(M)
 - P.O.T. max. = 35%
 - retrageri stradă = min. 4.50 m
 - retrageri laterale = cu respectare cod civil
 - retrageri spate = min. 4.00 m
 - min. 1 loc de parcare/lot - locuințe
 - gard transparent la stradă
 - spațiu verde min. 20%
 - se vor prevedea locuri de parcare aferente funcțiunilor propuse conf. anexa 2 la RLU
- S-au obținut:
- certificat de urbanism sub nr. 6162/15.12.2020, emis de Primăria Oradea

Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor de urbanism aprobate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Oradea în vigoare
- Lista studiilor și documentațiilor elaborate concomitent cu P.U.Z.
- Documentație cadastrală a perimetrului studiat prin P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei și încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Oradea în partea sudică, cu destinația de locuințe individuale cu regim de înălțime D+P+1E(M).

Proprietatea studiată se prezintă ca un teren stabil situat între terenuri parcelate pentru clădiri care se încadrează în categoria locuințelor individuale; accesibilitatea către zona studiată se realizează prin strada Nojoridului.

Zona s-a dezvoltat activ în ultimii 10 ani cu destinația de locuințe individuale.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este plat, amplasat într-o zonă colinară. Nu este cuprins în areal natural protejat.

2.3. Circulația

Amplasamentul studiat are front la drumul propus prin PUZ aprobat cu HCL 1172/2008 și la str. Nojoridului. Din cele două căi de acces se realizează accesul către parcelele studiate .

2.4. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale destinației terenului studiat sunt:

- S. teren studiat - parcela nr. cad. 204359 – 609 m² / teren fără construcții
- parcela nr. cad. 205812 – 609 m² / teren fără construcții
- parcela nr. cad. 206895 – 609 m² / teren fără construcții
- parcela nr. cad. 205986 – 760 m² / teren fără construcții
- parcela nr. cad. 204360 – 693 m² / teren fără construcții
- parcela nr. cad. 207679 – 1953 m² / teren fără construcții
- parcela nr. cad. 200306 – 500 m² / teren fără construcții
- S. total zonă propusă pentru studiu prin PUZ = 5733 m²

Se propune realizarea PUZ MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU HCL NR 1172/2008 – PARELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, cu următoarele reglementări:

- Utilizări admise = locuințe unifamiliale/bifamiliale cu max. două unități locative
- S. min. parcelă = 450 m²
- regim de înălțime max.: S(D)+P+1E(M)
- P.O.T. max. = 35%
- C.U.T. max. = 0.9
- retrageri stradă = min. 4.50 m
- retrageri lateral dreapta lot 1-3, lot 10 = min. 2.00 m, lot. 4-8 = conf. Cod Civil
- retrageri lateral stânga lot 1-3, lot 10 = conf. Cod Civil, lot. 4-8 = min. 2.00 m
- retrageri spate = min. 4.00 m
- min. 1 loc de parcare/lot - locuințe
- gard transparent la stradă
- spațiu verde min. 20%

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Teren studiat din care: ≈	NR. CAD. 204359		NR. CAD. 205812		NR. CAD. 206895		NR. CAD. 204360		NR. CAD. 207679		NR. CAD. 206896		NR. CAD. 200306	
	609	100%	609	100%	609	100%	693	100%	2001	100%	760	100%	500	100%
Construcții max.	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Spațiu verde max.	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Aleii/accese/platforme/circulații max.	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Drum public	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
P.O.T. max	0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	
C.U.T. max.	0		0		0		0		0		0		0	

2.5. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, loturile studiate pot fi deservite de:

- rețea alimentare cu apă - lotul este afectat/deservit de rețele de apă
- rețea canalizare menajeră - lotul este afectat/deservit de rețele de canalizare
- rețea energie electrică - lotul este cu acces la rețeaua electrică
- rețea termie – lotul nu este afectat/deservit de rețele de termie

- rețea de telefonie / bază, date – lotul este afectat/deservit de rețele de telefonie

2.6. Probleme de mediu

Din punct de vedere al poluării, lotul studiat nu constituie sursă de poluare de nici un fel.

Zona nu prezintă riscuri cu privire la cutremure de pământ fiind considerată din punct de vedere geomorfic cu mare stabilitate. Zona seismică, coeficientul de calcul seismic și perioada de colț vor fi completate după finalizarea studiului geotehnic.

Nu prezintă riscuri de inundabilitate.

Amplasamentul studiat este o zonă neînscrisă pe lista monumentelor istorice sau a ariilor sau siturilor protejate arheologice.

2.7. Opțiuni – puncte de vedere ale populației, administrației locale – proiectantului

Proiectantul consideră că realizarea intervențiilor urbanistice este realizabilă și oportună în condițiile în care nu există cheltuieli publice în rezolvarea problemelor, se respectă funcțiunea de bază – zonă rezidențială, se asanează zona din punct de vedere a imaginii, a confortului urban și a cadrului natural.

Orice sugestie sau mențiune venită în urma consultării populației va fi analizată și introdusă în documentație în măsura în care ea se înscrie în parametrii legali de intervenție.

Prin propunerea de urbanism, nu se afectează proprietățile învecinate, păstrându-se funcțiunea prevăzută în P.U.G., respectiv zonă rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, locuințe colective mici.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare și prevederi P.U.G.

Se propune realizarea a **P.U.Z. MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU HCL NR 1172/2008 – PARELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**. Măsurătorile topografice pun în evidență un teren cu suprafața totală de 5733 m².

Pentru o amenajare coerentă este strict necesar amenajarea acceselor și racordurilor la rețeaua de străzi existente.

Pentru stabilirea apelor subterane și a naturii terenurilor, se vor întocmi studii geotehnice ce vor determina cota de fundare, înainte de elaborarea proiectului tehnic de execuție.

Din punct de vedere P.U.G. zona este situată în intravilanul localității și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonelor de locuințe individuale. Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

3.2. Modernizarea circulației

Modernizarea drumurilor în zona studiată este necesară pentru str. Nojoridului și str. propusă prin PUZ aprobat cu HCL nr. 1172/2008 – străzi cu tramă stradală parțial constituită. Strada Nojoridului are trama cu profil stradal neconstituit, iar profilul transversal propus este de 15.00 m cu două benzi de circulație și trotuar pe ambele părți ale carosabilului. Strada creată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 1172/2008 are un profil transversal de 9.00 pe o parte și de 12.00 m cealaltă parte; se propunea cedarea de teren pentru realizarea profilului transversal de 12.00 m conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 172/2008 cu două benzi de circulație, spațiu verde și trotuar pe ambele părți ale carosabilului.

Se vor asigura minim o parcare/lot și parcări normate în funcție de viitoarea destinație funcțională a loturilor identificate.

3.3. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezentul P.U.Z. propune reglementarea urbanistică a parcelelor studiate conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2..

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Teren studiat	Lot 1		Lot 2		Lot 3		Lot 4		Lot 5		Lot 6		Lot 7		Lot 8		Lot 9		Lot 10		Lot 11		Teren studiat	
din care: =	609	100%	609	100%	609	100%	693	100%	693	100%	500	100%	500	100%	705	100%	315	100%	478	100%	22	100%	5396	100%
Construcții max.	213.15	35%	213.15	35%	213.15	35%	242.55	35%	242.55	35%	175	35%	175	35%	246.75	35%	0	0%	167.3	35%	0	0%	1888.6	35%
Spațiu verde max.	121.80	20%	121.80	20%	121.80	20%	79.20	20%	79.20	20%	100	20%	100	20%	141	20%	0	0%	95.6	20%	0	0%	1079.2	20%
Netărie/consolidare/măsurată max.	274.05	45%	274.05	45%	274.05	45%	311.85	45%	311.85	45%	225	45%	225	45%	317.25	45%	0	0%	215.1	45%	0	0%	2428.2	45%
Drum nou:	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	315	100%	0	0%	22	100%	0	0%
P.O.T. max.	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	0%	100%	35%	35%	0%	100%	35%	35%	
C.U.T. max.	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0	0	0.9	0.9	0	0	0.9	0.9	
																							Drum public	337
																							Teren reglementat	5733

3.4. Dezvoltare echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă este cazul) sau în regim propriu.

3.5. Protecția mediului

Propunerile urbanistice respectă legislația în domeniu în materie de protecția mediului, este propusă o funcțiune nepoluantă, noua investiție va beneficia de rețele de utilități tehnico edilitare în sistem centralizat sau în sistem propriu. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza acordului dat de Agenția de Protecție a Mediului Bihor.

Deșeurile vor fi depozitate în incintă și colectate de către o firmă specializată.

În vederea construirii se vor face studii geotehnice și se vor stabili măsuri de ecologizare dacă este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile P.U.Z. nu contrazic prevederile P.U.G. și se supun politicilor și strategiei de dezvoltare durabilă a localității.

P.U.Z.-ul are valabilitate 1 an de la data aprobării, perioada în care se va obține autorizația de construire. Emiterea acesteia este condiția ca documentația să fie considerată implementată.

Întocmit,
arh. Anca Popa-Bucurean



Verificat,
arh. Raluca E. Covăcescu

