

MEMORIU

- PLAN URBANISTIC ZONAL -

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
**PUZ DE URBANIZARE – « PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE
CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME »**

MUNICIPIUL ORADEA, NR.CAD. 18900, JUDEȚUL BIHOR

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	PUZ PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME
Beneficiar	MARINAU GEORGE COSMIN SI DUMA DANIEL EMANUEL
Adresa lucrare	Jud. Bihor, Oradea, nr.cad. 18900
Proiectant general	S.C. URBANLINE STUDIO S.R.L.
Sef proiect	ARH. Gavrilaș Adela
Proiectat	ARH. Gavrilaș Adela
Desenat	ARH. Gavrilaș Adela
Nr. proiect	90 / 2021
Data elaborării	IANUARIE 2021



CAPITOLUL I – DATE GENERALE

I. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Incadrarea în localitate și în zona: Terenul studiat este situat în intravilanul localității Oradea, în partea sudică a localității, în vecinătatea drumului comunal DC54, la limita cu UAT Osorhei.

Categoria de folosință a terenului: Terenuri intravilan.

Caracteristicile terenului: Zona studiată este alcătuită dintr-o parcelă cu nr. Cad. 18900. Terenul studiat are o suprafață totală de 8 733.0 mp, conform extras C.F. nr. 177323, dimensiunile generale în plan a parcelei sunt de 41.35 ml x 210.21 ml.

Terenul a făcut parte din Puz de urbanizare aprobat prin HCL 892 din 2020, fiind propus spre studiu în Etapa II.

Ca vecinătăți, terenul este delimitat:

- Nord - drum public de acces. - nr.cad. 171858
- Est – proprietate privată
- Vest - proprietate privată
- Sud – Proprietate privată – UAT Osorhei

Accesul auto și pietonal la proprietate se face din nord-ul parcelei din drumul de acces cu nr.cad. 171858, drum cu profil variabil.

Beneficiarul dorește parcelarea terenului pentru construire locuințe individuale, prin parcelarea terenului în 13 loturi cu dimensiunile cuprinse între 1383.0 mp și 553.0 mp

Loturile 1 - 10 propuse vor avea acces din drumul nou propus, cu un profil stradal de 9.0 m iar loturile 11 si 12 vor avea acces din drumul nou propus la 12.00 m.

Funcțiuni existente, propuse prin PUZ de Urbanizare, in care a fost cuprinsa si parcela studiata:

- Liu – Locuinte cu regim de inaltime mic, dispuse pe un parcellar de tip urban.
- Ve – Gradini, squaruri, parcuri cu acces public nelimitat – pe terenuri private.
- IS – Zona de servicii constituite in ansambluri independente.

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonarilor functionale aprobare în Regulamentul Local de Urbanism prin HCL 892 in 2020.

Funcțiuni propuse :

Se pastreaza cele propuse prin PUZ de Urbanizare aprobat prin HCL 892 din 2020.

Utilizari admise in zona LiU:

- Locuinte individuale si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platform carosabile si pietonate, amenajari exterioare.

Utilizari admise cu conditionari:

- Servicii cu acces public (servicii de proximitate) prestate de proprietari
- Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari, ocupanti numai in paralel cu locuirea.
- Functiuni de invatamant si cercetare si functiuni de turism.

Toate functiunile vor fi corelate cu conditionarile din Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism PUG Oradea.

Utilizari admise in zona I/S:

- Functiuni administrative
- Functiuni de administrarea afacerilor
- Functiuni financiar-bancare
- Functiuni tertiare
- Functiuni de cultura
- Functiuni de invatamant si cercetare
- Functiuni de sanatate si asistenta sociala
- Functiuni de turism

CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA

Aspecte critice privind desfasurarea in zona a circulatiei:

Accesul existent la parcela se realieaza din drumul identificat cu nr.cad. 17185, care este propus spre reglementare la un profil de 16.00 m. Realizarea profilului stradal de 16.0 m nu va afecta parcela stuiata.

Se propune crearea unei noi strazi, la sud de terenul studiat cu un profil stradal de 12 m.

Se propune realizarea unui nou drum de 11,00 m care va face legatura intre cele doua strazi noi propuse, de 16.0 m, respectiv de 12.0 m.

Pentru realizarea profilelor stradale se propune rezervarea unei suprafete de teren de 1 582.0 mp.

Parcarea va fi asigurata in interiorul fiecarui parcele.

OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Zona studiata este alcatuita din un lot care este propus spre parcelare in 13 loturi din care un lot este destinat realizarii drumului, un lot este destinat serviciilor complementare locuirii si 11 loturi sunt destinate locuirii.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

S. Zona studiata: 8 733.0 mp

S. Teren destinate pentru drum : 1 582.0 mp (18.11 %)

S. Teren destinate serviciilor : 860.0 mp (9.86 %)

S. Teren destinate Sp. Private cu acces public : 430.0 mp (4.92 %)

S. Teren destinat sp. Verzi publice : 277.0 mp (3.17 %)

S. Teren rezultata pentru locuire : 5 861.0 mp (67.11 %)

Suprafete parcele propuse :

Lot 1	S = 1 075.0 mp – sp.verzi si servicii
Lot 2-10	S = 538.0 mp - locuire
Lot 11	S = 622.0 mp - locuire
Lot 12	S = 612.0 mp - locuire
Lot 13	S = 1 582.0 mp – drum public

Regulament propus pentru zona Liu : locuinte individuale cu regim mic de inaltime

Front la strada : min. 12.00 m

Retragere aliniament : 3.00 m – corp principal

6.00 m – garajele (astfel incat sa permita parcare a unei masini)

Retragere spate : 6.00 m

Retrageri laterale : min.2.00 / 4.00 m – dar total min. 6.00 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018)

Conf. Cod civil – corpuri secundare (anexe pana in 25 mp)

Regim de inaltime: S/D+P+1E+M/R – maxim 3 nivele

H maxim la coama / cel mai inalt punct al cladirii : 12.00 m

H maxim la cornisa/ aticul ultimului nivel : 8.00 m

Spatii verzi : minim 40% din suprafata terenului

POT 35% - locuinte

25% - institutii de educatie / invatamant

CUT 0.9 – locuinte

0.5 – institutii de educatie / invatamant.

Locuri de parcare : 1 loc de parcare – pt cladiri cu A.U. mai mica de 150 mp

2 locuri de parcare – pt cladiri cu A.U. mai mare de 150 mp

Regulament propus pentru zona IS: institutii si servicii

Utilizari admise in Is : Servicii administrative, comert, financiar-bancare, tertiare, de cultura ,de invatamant si cercetare, sanatate si asistenta sociala, turism.

Retragere aliniament : 6.0 m, in aliniament cu zona V

Retrageri laterale : min. 4,50 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai puin de ½ din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superioara.

Retragere posterioara : minim 6.00 m, dar nu mai putin de ½ din H maxim al cladirii

Regim de inaltime: P+4+R/M

H maxim la coama / cel mai inalt punct al cladirii : 18.00 m

H maxim Sali de sport / spectacole sau polivalente : 24.00 m

Spatii verzi : minim 20% din suprafata terenului

POT 60% - pt. Parcele comune

CUT 2.8 – pt. Parcele comune

Locuri de parcare : Conf. Anexe 2 la PUG Oradea.

Regulament propus pentru zona V: gradini, squaruri, zone verzi cu acces public nelimitat pe terenuri private

Utilizari admise : Plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme, mobilier urban, amenajari pentru joaca si odihna,

POT 0% - numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip.

CUT 0.0 – numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip.

O suparafa de minim 20% se va amenaja cu vegetatie inalta.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Se propune extinderea rețelilor pe toată zona studiată, de-a lungul drumurilor noi propuse, astfel încât toate parcelele să poată fi racordate la utilitățile necesare. Extinderea rețelilor se va face odată cu amenajarea drumului.

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Se propune extinderea rețelei de apă și canalizare, de-a lungul profilelor stradale noi create.

3.6.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrale termice proprii.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a construcției noi propuse se va realiza prin racord la rețeaua existentă. Rețea la care există record și pentru clădirile existente pe parcelă.

3.6.4. TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelilor mobile, tip GSM, sau prin racord la rețeaua de telefonie fixă din zonă.

Pe terenurile studiate nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităților publice care să poată fi afectate de investiția nouă propusă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecției mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect, respectându-se toate normele și legile în vigoare.

Pe ansamblul fiecărei parcele se vor amenaja spații verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație.

Spre stradă / spațiu public în cadrul fașilor neconstruite dintre aliniamente și platformele de parcare / clădiri, se vor amenaja un minim de 60% de spații verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a orașului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

În zonele destinate obiectivelor publice se vor amenaja un minim de 10% zone verzi.

În urma amplasării construcțiilor, se amenajează spațiile rămase neconstruite cu zone verzi ce vor mări aportul la îmbunătățirea confortului și a aspectului urban.

CONCLUZII

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal, se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, indicativ GM010-2000 și în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL nr. 501/2016 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și a eventualelor restricții au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Oradea.
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiective.

Prin PUZ se propune:

Zonificarea funcțională a parcelei studiate.

Lotizarea terenului cu nr.cad. 18900 în 11 parcele destinate locuirii, o parcelă destinată serviciilor private și o parcelă destinată drumului de acces.

Crearea de drumuri de acces la loturile propuse

Reglementarea parcelelor noi create
Reglementarea profilelor stradale propuse
Studierea posibilitatii de extindere a retelelor de utilitati din zona studiata.

Pentru parcelele studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt:

Pentru zona de locuire Li - POT max = 35 % și CUT max = 0.9

Pentru zona de servicii Is - POT max = 60% și CUT max = 2.8

Propunerea facuta se incadreaza in indicatorii maximi stabiliti prin PUG in vigoare, pentru aceasta zona.

Suprafata spatiului verde va fi compusa din:

- spatiul verde amenajat de-a lungul profilelor stradale propuse
- spatiu verde amenajat in parcuri cu acces public nelimitat, ogranizat din suprafata parcelelor private.

