



tel:0757114742

RO 410227, ORADEA, STR. PETRE ISPIRESCU NR.2, CUI 39123351, J5/745/2018

morphyourhouse@gmail.com

MORPHOLOGY ARCHITECTURE DESIGN SRL

arh BOCA MIRUNA CRISTINA

arh CZIRJAK JOZSEF LEVENTE

PROIECT NR

DENUMIRE PROIECT: **PUZ RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN M4 IN M1 SI CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+D+P+mezanin+9E+ER, CU ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI mezanin, APARTAMENTE SI APARTHOTEL LA ETAJELE SUPERIOARE, ALIMENTATIE PUBLICA LA ER SI ORGANIZARE DE SANTIER**

ADRESA: **JUD. BIHOR, MUN ORADEA, STR. CIHEIULUI, NR. CAD. 209507, NR CAD 208277, NR CAD 208264**

FAZA: P.U.Z

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIREA:** PUZ RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN M4 IN M1 SI CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+D+P+mezanin+9E+ER, CU ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI mezanin, APARTAMENTE SI APARTHOTEL LA ETAJELE SUPERIOARE, ALIMENTATIE PUBLICA LA ER SI ORGANIZARE DE SANTIER, MUN ORADEA, STR. CIHEIULUI, NR. CAD. 209507, NR CAD 208277, NR CAD 208264
- **BENEFICIAR:** ALCLIN CONSTRUCT SRL cu sediul Municipiul Oradea, strada Bulevardul Dacia, nr 49-51, parter, bloc AN50, judet Bihor
- **PROIECTANT:**
arh CZIRJAK JOZSEF LEVENTE
arh BOCA MIRUNA CRISTINA

1.2 OBIECTUL DOCUMENTATIEI P.U.Z

Lucrarea cuprinde justificarea detalierii obiectivului studiat, incadrarea acestuia in teritoriul localitatii, analiza situatiei existente pe baza investigatiilor de specialitate, precum si reglementarile si servitutile stabilite.

La solicitarea beneficiarului ALCLIN CONSTRUCT SRL, s-a intocmit documentatia faza P.U.Z pentru stabilirea conditiilor ce se impun din studii urbanistice care ii permit construirea unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime S+D+P+mezanin++9E+Er, pe terenul proprietate privata, amplasat in municipiul Oradea, strada Ciheiului, judetul Bihor.

Terenurile, cu numarele cadastrale CAD 209507 (fostul nr CAD 8561), CAD 208277, CAD 208264, pe care se doreste realizarea investitiei sunt proprietatea privata a lui EURO MAN INSTAL SRL (nr cad 209507 (fostul nr CAD 8561), respectiv RAITA CALIN si RAITA ALINA LACRIMIOARA (CAD 208277, CAD 208264). Pentru realizarea investitiei propuse se va incheia Contracte de Constituire cu drept de superficie.

Amplasamentul studiat prin PUZ a fost identificat prin documentatia cadastrala C.F nr 209507, 208277, 208264, terenul avand o suprafata masurata totala de 6396,00 mp. Beneficiarul doreste realizarea investitiei situate in M4, teren reglementat pentru zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala, prin schimbarea zonei functionale din zona M4 in M1.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut Certificatul de urbanism nr 330 din 26 ianuarie 2021 emis de Primaria Municipiului Oradea prin care se solicita elaborarea prezentei documentatii P.U.Z pentru schimbarea functionala a zonei din M4 in zona M1, avand in vedere construirea unui imobil de locuinte colective, cu alimentatie publica, spatii comerciale si complementare la parter si etaj 1, si apartahotel la etajele superioare.

Beneficiar: ALCLIN CONSTRUCT SRL
Adresa: Oradea, strada Ciheiului, judetul Bihor

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Oradea, în partea de sud a localității, zona fiind cuprinsă la vest și est de proprietăți private, la nord de pasajul care face legătura cu Centura Oradea, iar la sud de strada Ciheiului.

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal îl constituie construirea unui imobil de locuințe colective, cu alimentare publică, spații comerciale și complementare la parter și etaj 1, și apartament la etajele superioare și parcarile aferente acestuia. Accesul pe teren va fi din strada Ciheiului, strada propusă pentru lărgirea profilului stradal la 12,75 m.

Prin proiect se propune si cesiunea unei suprafete de teren cu o suprafata de 630 mp, din nr cad 199973, teren aflat in proprietatea municipiului Oradea, in vederea realizarii unor locuri de parcare si a unui drum de incinta. (inclus in etapa 1)

Prin proiectul de PUZ se propune schimbarea functionala a cvartalului situat intre strazile Ciheiului, Ogorului si pasajul peste strada Ogorului. Se propune schimbarea din zona functionala M4 in zona M1. De asemenea pe parcelele catre strada Ogorului, se propune un regim de inaltime maxim $S(D)+P+9E+Er(M)$.

P.U.Z.-ul stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, cu introducerea unor noi prevederi in Unitatea Teritoriala de Referinta in care este situate terenul studiat.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Elaborarea PUZ-ului s-a facut cu respectarea Metodologiei de elaborarea si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal coroborata cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Santandrei si Regulamentul Local de Urbanism.

- Ghidul de aplicare al R.G.U aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000;

- Planul Urbanistic General al Municipiului Oradea, Regulamentul Local de Urbanism;
- PUG Oradea – planşa 04.2.1 – “Alimentare cu apă”;
- PUG Oradea – planşa 04.2.2 – “Canalizare menajera”;
- PUG Oradea – planşa 04.2.3 – “Canalizare pluviala”;
- PUG Oradea – planşa 04.1.1 - “Transport si distributie energie electrica”;
- PUG Oradea – planşa 04.4.1 - “Alimentare cu energie termica”;
- Codul Civil;
- Legea nr 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr 137/1995 privind protectia mediului;
- Ordinul MLPAT nr 80/N/18-11-1996.

In zona s-a mai elaborata o documentatie de urbanism de tip PUZ, pe strada Ciheiului nr 35, PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE – beneficiar SC CONSTRUCTII BIHOR SA., aprobat prin HCL 130/2018.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata prin PUZ este delimitata de drumuri publice, strada Ciheiului, strada Ogorului, si pasajul care face legatura cu strada Ogorului. In vederea realizarii pasajului, din nr cad 209507 (fostul nr CAD 8561) a fost expropriata o suprafata de 1073 mp. In incinta s-au dezvoltat circulatii carosabile si pietonale care deservesc toate obiectivele nou propuse si care au acces din strada Ciheiului.

Momentan, zona studiata este partial construita, existand in vecinatate, imobile care desfasoara activitatii cu caracter industrial, comert, locuinte colective sau locuinte individuale. In prezent, terenul studiat, este lipsit de constructii.

PUZ RECONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE
 IN ZONA STUDIATA, PE STRADA CIHEIULUI, STRADA OGORULUI, SI PASAJUL CARE FACE LEGATURA CU STRADA OGORULUI.
 IN VEDEREA REALIZARII PASAJULUI, DIN NR CAD 209507 (FOSTUL NR CAD 8561) A FOST EXPROPRIATA O SUPRAFATA DE 1073 MP.
 IN INCINTA S-AU DEZVOLTAT CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE CARE DESERVESC TOATE OBIECTIVELE NOU PROPUSE SI CARE AU ACCES DIN STRADA CIHEIULUI.

In zona studiata exista alimentare cu apa, retea de canalizare, retea de energie electrica, retea de energie termica, retea de alimentare cu gaz.

Prin proiect se propune largirea strazii Ciheiului, conform PUZ aprobat prin HCL 130/2018, la un profil stradal de 12,75 m. De asemenea, prin PUGul municipiului Oradea, se propune, ca strada Ogorului sa aiba un profil stadal de 50,00 m. Se propune ca prin proiect, pe terenul cu nr cad 184326, se propune amenajarea unui spatiu verde cu acces public, pe cheltuiala beneficiarului.

Analiza situatiei existente:

Regimul juridic:

AMPLASAMENT:	Intravilanul mun. Oradea, jud Bihor
IDENTIFICAREA IMOBILULUI:	Prin plan de incadrare in zona, vizate de OCPI Bihor, conform extrasului C.F nr 209507, 208277, 208264
IMOBIL:	Terenuri cu suprafata totala de 8099,00 mp incadrat in zona studiata
NATURA PROPRIETATII:	Nr CAD 209507 (fostul nr CAD 8561) – proprietate privata a lui EURO MAN INSTAL SRL Nr CAD 208277 – proprietate privata a lui RAITA CALIN si RAITA ALINA LACRIMIOARA Nr CAD 208264 – proprietate privata a lui RAITA CALIN si RAITA ALINA LACRIMIOARA Nr CAD 199973 – proprietatea private a Municipiului Oradea

Regimul economic:

FOLOSINTA ACTUALA	Zona functionala M4 - zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala
DESTINATIA PROPUSA	Zona functionala M1 – zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic

Regimul tehnic:

SUPRAFATA TERENULUI:	ETAPA 1= 8099,00 mp, situat in intravilanul mun Oradea, Jud Bihor
POT existent:	0,00 %
CUT existent:	0,00
POT maxim propus:	50,00% (parcele comune) 70% parcele de colt
CUT maxim propus	2,40 + 20%=2,88 (parcele commune) 3,30 + 20% = 3,96 (parcele de colt)

Avand in vedere directiile principale enuntate in P.U.G. privind reconversia functionala din zona destinate activitatilor economice de tip servicii, locuinte individuale in zona de locuinte colective cu spatii comerciale si functiuni complementare la partersi

- La sud: strada Ciheiului
- La est: strada Ciheiului;
- La vest: strada Ogorului
- Constructiile propuse vor respecta distantele obligatorii fata de proprietatile private conform Codului Civil si a reglementarilor ISU.

Procentul de ocupare este:

POT_{maxim}=50,00% CUT_{maxim}=2,88 (parcele comune)

POT_{maxim}=70,00% CUT_{maxim}=3,96 (=3,30+ 20%) (parcele de colt)

Asigurarea cu locuri de parcare se va realiza conform Anexei nr 2 din PUG-ul municipiului Oradea.

In zona s-a mai elaborata o documentatie de urbanism de tip PUZ, pe strada Ciheiului nr 35, PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE – beneficiar SC CONSTRUCTII BIHOR SA., aprobat prin HCL 130/2018.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat se afla in terasa a II-a a Crisului Repede (mal stang). Terenul studiat este plan.

Suprafata terenului studiat din amplasament si zona inconjuratoare este plana si orizontala. Terenul prezinta stabilitate naturala buna si nu este expus inundatiilor.

Relief: Municipiul Oradea se afla la o altitudine de 126 m deasupra nivelului marii, in zona de deschidere a vail Crisului Repede spre arealul campiei joase, intr-o zona de contact intre prelungirile Muntilor Apuseni si extensa Campie Banato-Crisana. Se afirma ca zona de trecere de la relieful deluros catre cel de campie panonica.

PROIECTUL DE RECONSTRUIRE A ZONELOR DE INTERES LOCALIZATE IN ZONA DE INTERES LOCALIZAT
 SCOPUL PROIECTULUI DE RECONSTRUIRE A ZONELOR DE INTERES LOCALIZATE
 SCOPUL PROIECTULUI DE RECONSTRUIRE A ZONELOR DE INTERES LOCALIZATE
 SCOPUL PROIECTULUI DE RECONSTRUIRE A ZONELOR DE INTERES LOCALIZATE
 SCOPUL PROIECTULUI DE RECONSTRUIRE A ZONELOR DE INTERES LOCALIZATE
 SCOPUL PROIECTULUI DE RECONSTRUIRE A ZONELOR DE INTERES LOCALIZATE

Clima orasul este determinat de persistenta vaturilor de Vest. Temperatura medie este de +10C, iar precipitatiile se inscriu in jurul cifrei de 600 mm/mp. Din punct de vedere al zonarii climatice pentru perioada de iarna, terenul este situat in zona II climatica.

Din punct de vedere **geologic** teritoriul administrativ al municipiului Oradea se gaseste in zona de campie din partea de vest a tarii.

Geomorfologic terenul se incadreaza in relieful de campie din partea de vest a tarii si face parte din terasele aluvionare a bazinului hidrografic al raului Crisul Repede, campie joasa din punct de vedere structural, cu altitudini sub 100m, pe partea stanga a paraului Peta afluent de stanga al raului Crisul Repede.

Hidrogeologic apele subterane sunt cationate in stratul de pietris cu nisip, cu grosime de peste 10 m, cu dezvoltare regionala. Apele au nivel liber si influentat de regimul precipitatiilor.

Nivelul freatic este cunoscut in zona ca este sub 7,50m.

Parametrii geo-seismici, conform normative P100/92, normative pentru proiectarea antiseismica a constructiilor sunt: - valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0,12g$, cu interval mediu de recurenta a cutremului $IMR=100$ ani

- perioada de control a spectrului de rasuns $T_c=0,7s$ pentru componentele orizontale ale miscarii seismice, corespunzand conform echivalentei dupa coeficientul seismic cu gradul VII al intensitatii cutremurelor, scara MSK.

Adancimea de inghet se precizeaza conform STAS-6054/77 la -0,80 m fata de cota terenului.

2.4 CIRCULATIA RUTIERA

SITUATIA EXISTENTA

Pornind de la reglementarile P.U.G. ale municipiului Oradea, s-a luat in studiu organizarea retelei stradale in vederea asigurarii accesibilitatii autovehiculelor.

Pentru proiectarea acestor drumuri si accese in fazele urmatoare de proiectare, se va elabora in conformitate cu tema de proiectare, prevederile Legii 82/1997 pentru aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor si Norme tehnice privind proiectarea, construirea, reabilitarea, modernizarea, repararea, administrarea si exploatarea drumurilor publice, Legii 10/1995 privind calitatea lucrarilor de constructie si instalatiei, H.G. 766/1997 modificata de H.G. 765/2002 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii si a regulamentului pentru stabilirea categoriei de importanta a constructiei in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 49/1998.

Proiectantul face urmatoarele precizari:

- Lucrarile propuse nu aduc in nici un fel daune drumului sau sigurantei circulatiei.
- Beneficiarul este de acord ca pentru lucrarile ce se vor executa in zona la ampriza strazii Ciheiului sa se racordeze la acesta pe cheltuiala proprie.

Zona studiată prin PUZ are limită către strada Ogorului, astfel propunându-se ca parcelele să fie mobilate la o distanță de 45,00 m față de axul străzii Ogorului, pentru construire pe aceste terenuri se va cere avizul administratorului drumului de centură.

De asemenea, prin prezentul PUZ se propune rearanjarea numerelor cadastrale 208277 (cu o suprafata de 1046,00mp) si 184326 (cu o suprafata de 1490,00 mp), avand ca rezultat doua parcele construibile, cu forme geometrice regulate. Astfel, pentru numarul cadastral 184326 se propun urmatoarele retrageri: min 6,00 m fata de limitele laterale, 6,00 m fata de siniamnetul stradal, 6,00 limita spate.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata are functiuni urbanistice normale (drumuri asfaltate, trotuare, spatii verzi si utilitati).

Drumurile existente sunt drumuri asfaltate, iar plantatiile sunt vegetatii spontane. Nu sunt semnalate riscuri naturale.

Caracteristici principale ale functiunilor din zona: - pe zonele adiacente terenului studiat sunt amplasate constructii.

Riscuri naturale in zona: - nu este cazul;

Disfunctionalitati: - nu exista.

Zona functionala $POT_{maxim}=50,00\%$, $CUT_{maxim}=2,88$ (parcele commune)

$POT_{maxim}=70,00\%$ $CUT_{maxim}=3,96$ ($=3,30+ 20\%$) (parcele de colt)

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Retea edilitara de energie electrica, iluminat public, telefonie: in fata amplasamentului se afla o retea edilitara de alimentare cu energie electrica, iar unitatea se va bransa la reteaua existenta.

Retea edilitara de apa potabila si canalizare: Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona din apropiere dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare menajera, retea de termoficare si canalizare pluviala, existand posibilitatea de racoradare la acestea. Aceste lucrari de utilitate publica din incinta sunt indispensabile desfasurarii unei activitati normale, fiind resurse elementare pentru asigurarea unor cerinte minime de munca si trai civilizat.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

In prezent zona nu prezinta fenomene de poluare.

Cutremure de pamant – Zona nu prezinta fenomene deosebite de riscuri naturale. Perimetrul studiat, prin natura sa geomorfica, prezinta o stabilitate accentuata din punct de vedere seismic.

Inundatii – Pe intreg perimetru al platoului, posibilitatea de scurgere a apelor pluviale este asigurata prin infiltratii in stratul de nisip cu pietris.

Alunecari de teren – Terenul din acest perimetru, prezinta stabilitate naturala buna, fara a semnalati fenomene de instabilitate naturala (alunecari de teren, ruperi, desprinderi sau deplasari locale de teren).

Zone protejate – Amplasamentul nu se afla in arie protejata.

Situatia prezenta nu prezinta riscuri de mediu, ansamblul propus prin importanta medie (categoria C) a constructiei si activitatii propuse, ce se va realiza in viitor nu va avea un impact care sa afecteze echilibrul deja existent in zona. De asemenea nu exista riscuri de alunecari de teren intrucat zona studiata este plana si fara declivitati. Din punct de vedere al protectiei mediului, zona nu se afla intr-un areal de protectie.

Conform Ordinului comun MAPPM-214/RT/1999 si MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relatia cadru natural, cadru construit, evidentierea riscurilor naturale si antropice, marcarea traseelor utilitatilor si a cailor de comunicatie, evidentierea valorilor patrimoniale si masurile de protectie necesare, etc.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Optiunile sunt favorabile mai ales din partea persoanelor fizice, solicitanti ai unor astfel de terenuri in conditiile in care este foarte greu in prezent gasirea unor locatii convenabile (pret, situare, utilitati). In zona s-a mai elaborat o documentatie de urbanism de tip PUZ, pe strada Ciheiului nr 35, PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU

LOCUINTE COLECTIVE – beneficiar SC CONSTRUCTII BIHOR SA., aprobat prin HCL 130/2018.

Punctul de vedere al elaboratorului PUZ

Proiectantul considera ca realizarea investitiei corespunde cerintelor din studiul si din Planul Urbanistic General, fiind vorba de prevederea unor functiuni compatibile cu zona aleasa.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Beneficiarul a intocmit tema de proiectare, care defineste cerintele sale, bazate pe analiza proprie, privind potentialul de valorificare a terenului aflat in studiu.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G

Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Oradea, zona sudica, strada Ciheiului.

Unitatea teritoriala de referinta din care face parte acest PUZ este M4- zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala. Intreaga zona studiata se propune a se schimba in zona functionala de locuinte colective si functiuni complementare, precum si parcaje si garaje necesare zonei de locuinta si servicii, zona M1- zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic. Astfel propunerile prevazute sunt impuse de prevederile din PUZ.

3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

PROIECTANTUL A REALIZAT STUDIUL DE FUNDAMENTARE AL PROIECTULUI DE DEZVOLTARE URBANISTICA SI A ELABORAT PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ORADEA, CARE CONTINE PREVEDERILE DE DEZVOLTARE URBANISTICA SI DE VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL.

Pornind de la reglementările P.U.G. ale municipiului Oradea, s-a luat în studiu organizarea rețelei stradale în vederea asigurării accesibilității autovehiculelor.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificarea terenului respectă prevederile din tema de proiectare.

Organizarea parcelelor:

S TEREN STUDIAT PRIN PUZ (cad 209507(fostul nr CAD 8561), 208277, 208264 si 199973) = 8099,00 mp

- Apartamente propuse: 120 apartamente (etaj 1- 6)
- Apartamente propuse de inchiriat în regim hotelier (aparthotel) = 84 (etaj 7-9)
- Spații comerciale propuse = 4600 mp (la parter și mezanin);
- Alimentație publică, va fi folosită doar de persoanele cazate în zona de aparthotel (etaj retras) – aprox 700 mp (în care sunt incluse zonele de depozitare, bucatărie, accese, grupuri sanitare și zona de servit masă)
-
- S-AU ASIGURAT:
 - o 214 locuri de parcare pentru autoturisme (din care 49 la nivelul terenului și 170 la demisol și subsol) astfel: 120 locuri de parcare pentru cele 120 apartamente estimate, 25 locuri de parcare pentru cele 84 de apartamente de inchiriat în regim hotelier (30% x nr apartamente de inchiriat în regim hotelier, conform RLU Oradea, 65 locuri de parcare pentru spațiile comerciale (1 loc de parcare/35 mp util de vânzare);
 - o Locuri de joacă – min 500 mp
 - o Alei carosabile, pietonale și parcaje publice – 1436,50 mp (din care zona parcare+zone de manevra – 920,07 mp)

PLANUL DE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A ZILEI ÎN ZILELE DE PROIECTARE ÎN ZILELE DE PROIECTARE
PLANUL DE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A ZILEI ÎN ZILELE DE PROIECTARE ÎN ZILELE DE PROIECTARE
PLANUL DE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A ZILEI ÎN ZILELE DE PROIECTARE ÎN ZILELE DE PROIECTARE
PLANUL DE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A ZILEI ÎN ZILELE DE PROIECTARE ÎN ZILELE DE PROIECTARE
PLANUL DE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A ZILEI ÎN ZILELE DE PROIECTARE ÎN ZILELE DE PROIECTARE

- Suprafata teren propus pentru cesiune= 630 mp

Racordarea la retelele propuse de apa, canalizare menajera, pluviala, apa potabila, electrica, termoficare, telefonie, internet.

Se va solicita avizul comisiei municipale de urbanism si amenajarea teritoriului inainte de autorizare, pentru amenajare incinta si pentru aspect architectural.

Orientarea incaperilor in functie de destinatie conform prevederilor HG 525/1996, OMS 119/2014, NP 057-2002.

Aspectul architectural va fi modern, va exprima caracterul programului, fara a contraveni caracterului general al zonei; se interzice realizarea de pastise arhitecturale si imitarea stilurilor istorice; acoperirea cladirilor va fi cu acoperis tip terasa sau cu sarpanta, cu invelitoare tigle ceramica natur, raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul architectural impus de profilul functionale; toate tronsoanele vor avea arhitectura tipizata, culorile fatadelor putand diferi la amplasamanete, dar fiind identice pentru doua tronsoane cuplate.

ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CU ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII COMERCIALE SI COMPLEMENTARE LA PARTER SI ETAJ 1, SI APARTAHOTEL LA ETAJELE SUPERIOARE

Funcțiuni admise:

- Circulatii, parcaje, puncte colectare deseuri menajere, dotari edilitare si zone verzi aferente;
- Locuinte colective;
- Funcțiuni de recreere si loisir pentru locuinte;
- Comert en detail, servicii neproducatoare de zgomot;
- Comert alimentar fara productie;

- Alimentatie publica;
- Servicii medicale de mici dimensiuni;
- Sali si saloane de intretinere corporala;
- Invatamant prescolar de tip cresa;
- Showroomuri pentru produse de mici dimensiuni, care nu necesita transport cu lkv si masini de 3,5 t.
- Apartamente de inchiriat in regim hotelier

Toate amenajarile din zonele de protectie a drumurilor publice trebuie sa asigure accesele carosabile, ale bicicletelor, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fara sa afecteze buna desfasurare a circulatiei.

Orientarea incaperilor in functie de destinatie conform prevederilor HG 525/1996, OMS 119/2014, NP 057-2002.

Retragerea obligatorie a constructiilor fata de limitele de proprietate (demisolul/subsolul se va amplasa pe mejdie, iar retragerea de la parter la aliniamentul taluzului este de 6,00 m, iar la nivelul demisolului la 2,70 m fata e taluz, min 16,00 fata de limita sud-vestica (de la limita demisolului), pe mejdie pe latura nordica, min min 25,50 m din axul drumului Ciheiului (min 31,75 m de la latura opusa a strazii Ciheiului (inclusive profilul strazii Ciheiului)), conturul balcoanelor de la etaj (console) poate depasi conturul de implantare maxim propus, daca nu afecteaza circulatia perimetrala.

Este obligatoriu amenajarea locurilor de joaca din incinte private. Este obligatorie amenajare aleilor pietonale de incinta, conform plansei reglementari (mai putin a acelor alei pietonale de acces in imobil – daca nu este cazul a se realiza – de exemplu exista un singur acces in imobil – pe o singura latura, nu doua), amenajare se va face cu dale din beton prefabricate, patrate, nuanta gri, bordurile vor fi tot prefabricate, din beton, nuanta gri, se vor respecta latimile aleilor pietonale prevazute in plansa de reglementari (1,5 m latime).

Aspectul architectural va fi modern, va exprima caracterul programului, fara a contraveni caracterului general al zonei; se interzice realizarea de pastise arhitecturale si imitarea stilurilor istorice; acoperirea cladirilor va fi cu acoperis tip terasa sau cu sarpanta, cu invelitoare tigle ceramica natur, raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul architectural impus de profilul functionale; toate tronsoanele vor avea arhitectura tipizata, culorile fatadelor putand diferi la amplasamanete, dar fiind identice pentru doua tronsoane cuplate.

Se va solicita avizul comisiei municipal de urbanism si amenajarea teritoriului inainte de autorizare, pentru amenajare incinta si pentru aspect architectural.

Pentru zona studiata prin PUZ (ETAPA 1+ETAPA 2), se propun urmatoarele retrageri:

- Min 45,00 m din axul drumului Ogorului
- Min 25,50 m din axul drumului Ciheiului
- Retrageri spate – de la parter min 6,00 m, demisolul/subsolul se vor amplasa la min 2,70 m fata de taluz
- Retrageri laterale- se va amplasa pe mejdie pe latura nordica, min 16,00 m (de la limita demisolului) pe latura sud-vestica
- Regim maxim de inaltime S+D+P+(mezanin)+9E+ER(M)
- Functiuni admise: locuinte colective, alimentatie publica, locuinte de inchiriat in regim hotelier
- Suprafata spatii verzi: minim de 15,00% pentru parcele de colt si 25% pentru parcele commune
- De asemenea, prin prezentul PUZ se propune rearanjarea numerelor cadastrale 208277 (cu o suprafata de 1046,00mp) si 184326 (cu o suprafata de 1490,00 mp), avand ca rezultat doua parcele construibile, cu forme geometrice regulate. Astfel, pentru numarul cadastral 184326 se propun urmatoarele retrageri: min 6,00 m fata de limitele laterale, 6,00 m fata de sliniamnetul stradal, 6,00 limita spate.

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPUS	%
ZONA PENTRU CONSTRUCTII	0,00 MP	3500,00 MP	43,22
SPATII VERZI	7267,04 MP	2024,75MP	25,00
PLATFORME BETONATE	0,00 MP	1436,5 MP (din care zona parcari - zone de manevra - 920,07 mp)	18,00
TEREN EXPROPRIAT	1073,00 MP	1073,00 MP	13,23
TEREN PROPUS PENTRU CESIUNE	0,00 MP	630,00 MP	7,78
TOTAL	8099,00 MP	8099,00 MP	100,00

FUNCTIUNEA PROPUASA: LOCUINTE COLECTIVE, CU ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII COMERCIALE SI COMPLEMENTARE LA PARTER SI ETAJ 1, SI APARTAHOTEL LA ETAJELE SUPERIOARE

Zonele verzi publice, de cartier, se vor amenaja cu gazon, plantatie de mica si medie inaltime, alei, mobilier urban pentru stationare, pentru colectare deseuri, corpuri de iluminat decorative, etc, in baza de proiecte care se vor suprapune aprobarii in comisia municipala de urbanism si amenajarea teritoriului.

Asigurarea cu utilitati se va realiza prin extinderea retelelor de alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica si termoficare, existente in zona, retelele municipiului Oradea.

[illegible]

Canalizarea menajara se va dimensiona astfel incat sa preia apa uzata menajera rezultata. Reteaua de canalizarea apelor uzate menajere se va realiza prin extinderea retelei de canalizare si prin racordarea pe fiecare parcela.

Reteaua canalizare menajera urmeaza traseul drumul existent, respective strada Ciheiului.

Canalizarea pluviala - se va dimensiona astfel incat sa preia apa pluviala. Astfel apa pluviala va fi colectata pe suprafetele parcelelor, implicit si a constructiilor aferente parcelelor, printr-o retea de ape pluviale ce va transporta gravitational apa meteorica in colectorul pluvial prevazut in zona.

Alimentarea incalzire – se va realiza prin racordul la reseaua de termoficare/gaz a orasului.

Alimentarea cu energie electrica, iluminat public, telefonie

a) Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza prin racordarea la reseaua electrica a municipiului Oradea, printr-un bransament.

Dimensionarea retelelor va fi facuta astfel incat sa asigura necesarul, pentru confortul beneficiarilor. Reteaua de alimentare cu energie electrica urmeaza traseul drumului existent, respectiv strada Ciheiului.

Iluminat exterior drumuri

La proiectarea iluminatului exterior al drumurilor de incinta se vor avea in vedere cerintelor normativului NP 062-02, referitor la proiectarea sistemelor de iluminat rutier si pietonal.

b) Canalizatie subterana Telefonica si internet

Telefonia se poate asigura cu ajutorul retelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la reteaua de telefonie fixa din apropiere.

UTILITATILE SE VOR INTRODUCE IN TOTALITATE IN SUBTERAN, PASTRANSU-SE DISTANTELE DE PROTECTIE SPECIFICE, UNELE FATA DE ALTELE SI FATA DE CLADIRILE PROPUSE.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Protectia mediului

Toate propunerile de ordin urbanistic au tinut cont de respectarea problematicii de mediu si legislatia cu implicatii in acest domeniu.

Toate constructiile propuse si existente vor beneficia de retele de utilitati tehnico-edilitare care vor functiona in sistem centralizat potrivit normelor tehnice si sanitare adecvate. Autorizarea lucrarilor de construire pentru viitoarele obiective se va efectua cu avizul prealabil al Agentiei judetene pentru protectia mediului care va monitoriza functionarea in parametrii normali ai tuturor activitatilor, cu respectare prevederilor specific.

Diminuarea surselor de poluare – nu e cazul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu e cazul.

Epurare si preepurarea apelor uzate Apele uzate menajere se vor transporta la statia de epurare a orasului.

Depozitarea controlata a deseurilor – depozitarea deseurilor se va produce in mod controlat prin colectarea regulata de catre o firma specializata.

Recuperarea terenurilor degradate – In cazul tuturor parcelelor se vor intocmi studii geotehnice si se vor stabili prin proiectele obiectivelor viitoare eventualele masuri ce trebuiesc luate.

Organizarea sistemului de spatii verzi - se propune plantarea spatiilor verzi in incinta, constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc.

Protejarea bunurilor de patrimoniu - nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și a rețelelor edilitare majore - nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană. Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

4. CONCLUZII

Propunerile prezentului PUZ se afla în compatibilitate cu politicile de dezvoltare pentru municipiul Oradea, fiind amplasate în apropierea unor zone de locuințe individuale și colective. Principalele categorii de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare aparțin într-o primă etapă lucrărilor de implantarea clădirilor de pe parcela studiată, realizarea infrastructurii de cartier, a spațiilor verzi.

Realizarea investitiei este oportuna si importanta datorita faptului ca se propune revitalizarea unei zone ce ofera un mare potential de dezvoltare. In concluzie propunem avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Oradea iunie 2021

Intocmit,

Arh. Czirjak Jozsef Levente



Arh. Boca Miruna Cristina

PROIECTAREA FUNCȚIONALĂ A ZONELOR DE DEZVOLTARE URBANĂ ȘI ÎN ÎNCADRAREA ÎN PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
A ZONELOR DE DEZVOLTARE URBANĂ ȘI ÎN ÎNCADRAREA ÎN PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
ZONELOR DE DEZVOLTARE URBANĂ ȘI ÎN ÎNCADRAREA ÎN PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
ZONELOR DE DEZVOLTARE URBANĂ ȘI ÎN ÎNCADRAREA ÎN PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
ZONELOR DE DEZVOLTARE URBANĂ ȘI ÎN ÎNCADRAREA ÎN PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



tel:0757114742

RO 410227, ORADEA, STR. PETRE ISPIRESCU NR.2, CUI 39123351, J5/745/2018

morphyourhouse@gmail.com

MORPHOLOGY ARCHITECTURE DESIGN SRL

arh BOCA MIRUNA CRISTINA

arh CZIRJAK JOZSEF LEVENTE

PROIECT NR

DENUMIRE PROIECT: **PUZ RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN M4 IN M1 SI CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+D+P+mezanin+9E+ER, CU ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI mezanin, APARTAMENTE SI APARTHOTEL LA ETAJELE SUPERIOARE, ALIMENTATIE PUBLICA LA ER SI ORGANIZARE DE SANTIER**

ADRESA: **JUD. BIHOR, MUN ORADEA, STR. CIHEIULUI, NR. CAD. 209507, NR CAD 208277, NR CAD 208264**

FAZA: P.U.Z

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIREA:** **PUZ RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN M4 IN M1 SI CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+D+P+mezanin+9E+ER, CU ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI mezanin, APARTAMENTE SI APARTHOTEL LA ETAJELE SUPERIOARE, ALIMENTATIE PUBLICA LA ER SI ORGANIZARE DE SANTIER, MUN ORADEA, STR. CIHEIULUI, NR. CAD. 209507, NR CAD 208277, NR CAD 208264**
- **BENEFICIAR:** **ALCLIN CONSTRUCT SRL** cu sediul Municipiul Oradea, strada Bulevardul Dacia, nr 49-51, parter, bloc AN50, judet Bihor
- **PROIECTANT:**
arh CZIRJAK JOZSEF LEVENTE
arh BOCA MIRUNA CRISTINA

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in Regulamentul local de urbanism sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, constituie act de autoritate al Administratiei publice locale.

Regulamentul de urbanism, stabileste regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Planurile urbanistice locale si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor, in acord cu prevederile locale. Prin aplicarea acestora trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii RLU aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

3. DOMENIU DE APLICARE

R.L.U. se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe categoriile de terenuri din teritoriul considerat in P.U.Z.

1. GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

- Apartamente de inchiriat in regim hotelier

La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

3.1 AMPLASARE CLADIRI FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament, in front discontinu (deschis). In situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

De asemenea, prin prezentul PUZ se propune rearanjarea numerelor cadastrale 208277 (cu o suprafata de 1046,00mp) si 184326 (cu o suprafata de 1490,00 mp), avand ca rezultat doua parcele construibile, cu forme geometrice regulate. Astfel, pentru numarul cadastral 184326 se propun 6,00 m fata de aliniamentul stradal.

Pe parcelele cu front la strada mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regula, in sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUZ, in cadrul caruia se va analiza frontul stradal aferent unui intreg cvartal si se va stabili o conventie de construire pe limita de proprietate intre vecini. In cazul existentei unui calcan vecin, noile constructii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile (lipsite de valoare economica sau de alta natura) de pe parcelele vecine.

- Retragere spate – de la parter min 6,00 m, iar la nivelul demisolului la 2,70 m fata e taluz,
- min 16,00 fata de limita sud-vestica (de la limita demisolului)
- pe mejdie pe latara nordica

min min 25,50 m din axul drumului Ciheiului (min 31,75 m de la latura opusa a strazii Ciheiului (inclusive profilul strazii Ciheiului)), conturul balcoanelor de la etaj

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (imobile cu functiune de locuinte colective cu spatii comerciale si functiuni complementare la parter, implicand uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane cu cvartale. Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in aliniament / aliniere.

Acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%), sau cu sarpanta, functie de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional.

Pentru a determina un imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 la PUGul Municipiului Oradea.

8. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipata edilitar complet. Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladiri. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

9.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% in cazul parcelelor comune si minimum 15% in cazul parcelelor de colt si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Prin exceptie, pe parcelele ce includ cladiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafata totala.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau care împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

Se recomanda ca, in interiorul cvartalelor, mai ales in cazul in care locuirea e prezenta, spatiul neconstruit sa fie utilizat pe principiul contractului de curte comuna (spatiul neconstruit sa fie folosit in comun, mai ales in scop rezidential)

10. IMPREJMUIRI

NU se va imprejmu

11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT MAXIM PROPUS = 50,00% (parcele comune)

POT MAXIM PROPUS = 70,00% (parcele de colt)

12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI(CUT)

CUT MAXIM PROPUS = 2,88 (parcele comune)

CUT MAXIM PROPUS = 3,96 (parcele de colt)

Oradea, mai 2021

Intocmit,

Arh. Czirjak Jozsef Levente

Arh. Boca Miruna Cristina

