

# **BORDEROU**

## **VOLUMUL I : PARTI SCRISE:**

1. FOAIE DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 5971 din 27.11.2020
5. EXTRASE DE CARTE FUNCARA - BENEFICIAR
6. SCHITE CADASTRALE
7. MEMORIU PUZ

## **VOLUMUL II : Regulament de urbanism aferent P.U.Z.**

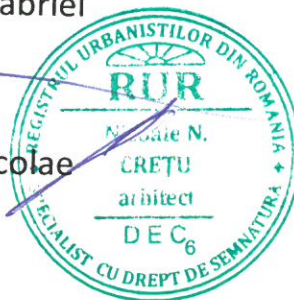
## **VOLUMUL III : PARTI DESENATE:**

- 1/U – PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- 2/U – PLAN SITUATIA EXISTENTA
- 3/U – PLAN MASTERPLAN APROBAT
- 4/U – PLAN PROPUNERE ETAPIZARE ETAPA I si ETAPA II
- 5/U – REGLEMENTARI
- 6/U – PLAN REGIM JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR
- 7/U – PLAN REELE EDILITARE

Intocmit,

Arh. Baci Gabriel

Arh. Cretu Nicolae



# MEMORIU GENERAL

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- DENUMIREA LUCRĂRII:
- **AMPLASARE STATIE MOBILE DE FABRICARE BETON, ZONA DEPOZITARE, AGREGATE ZONE ECHIPAMENTE SI DOTARI AFERENTE, HALA METALICA PARTER, PLATFOME BETONATE**
- ELABORATOR: SC DAM PROIECT SRL – Arh. Baci Gabriel
- COORDONATOR: arh.Cretu Nicolae
- BENEFICIARI: S.C. DREAM ROAD S.R.L. reprezentant DEMETER LEVENTE
- PROIECTAT: SC DAM PROIECT SRL
- DATA ELABORĂRII: Octombrie 2021

#### **1.2 OBIECTUL P.U.Z.**

Dezvoltarea zonei

#### ***Cerinte specifice***

Fiecare clădire indiferent de tip va trebui să aibă asigurate următoarele facilitati:

- o zonă de protecție și circulație perimetrală clădirii care să permită și realizarea unor locuri de parcare;
- delimitarea perimetrului specific fiecărei clădiri se va face în funcție de dimensiunile clădirii. Perimetrul fiecărei clădiri va avea în mod obligatoriu front stradal și va fi materializat prin împrejmuire, și porți de acces.

#### **1.3 Surse documentare:**

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior - P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 186/2018 "Politici, Strategii și Regulament de dezvoltare a Municipiului Oradea" 2016
- Planuri urbanistice zonale și studii de fundamentare pe coridoare de dezvoltare - zona metropolitană Oradea - C.D.1.1 Oradea - Bors
- P.U.G. Municipiul Oradea - editia 2016.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Evoluția zonei**

Constituită din terenuri agricole, zona este introdusă în intravilanul municipiului Oradea o dată cu realizarea primei editii a P.U.G-ului, cea din 1994.

Caracteristicile semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității se referă mai ales la existența unei exploatații agricole - ferma pomicolă - pepinieră, precum și la amplasarea unor servituti; linii aeriene electrice și canalizații de la platforma industrială de vest la stația de epurare a orașului, zona studiată aflându-se între aceste obiective.

Ca potențial de dezvoltare, zona a fost socotită începând cu anii '60 ca o posibilă rezervă pentru platforma industrială de vest a orașului.

### **2.2 Incadrarea în localitate:**

Obiectivul studiat este situat în Localitatea Oradea, Județul Bihor, Str. Calea Borsului, nr. 48E9, Nr. Cad. 178879 și 177280, se află în proprietatea lui S.C. DREAM ROAD S.R.L. reprezentant DEMETER LEVENTE, initiatorul PUZ-ului.

Zona este situată în intravilanul localității, în partea de vest, adiacent (la nord) drumului național E60 - soseaua Borsului la o distanță de cca. 5 km de cartierul de locuințe Rogerius.

Cu privire la organizarea zonei se impune integrarea și armonizarea acestui spațiu cu cadrul natural existent.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Zona studiată se află în terasa de lunca a Crisului Repede, prezentând un relief plat, fără denivelări importante, conform NPO 74 / 2007 - condițiile de fundare sunt bune - medii. Nivelul hidrostatic este cantonat în orizontul de pietris, la adâncimi de 5 - 7 m. Organizarea urbanistică nu este afectată de elementele cadrului natural; relief, rețea hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale ș.a.

## **2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ**

Conform regulamentului aferent Strategiei de dezvoltare a municipiului Oradea, terenul este amplasat în: - zone agricole cu terenuri agricole cu construcții aferente.

Condițiile de construibilitate impuse zonei:

- Conform "Regulamentului Zonării Funcționale a municipiului Oradea"

### **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 Situatia existenta**

Forma terenurilor beneficiarului care a initiat PUZ-ul este dreptunghiulara, cu un drum in partea de Nord si Est, propus spre largire la 17.00 m; laturile fiind dimensionate prin planul de ridicare topo.

Amplasamentul in studiu se afla in intravilanul Municipiului Oradea, judetul Bihor avand o suprafata de 8.000 mp., parcelele cu NR. CAD. 177280 = 3.000 mp si NR. CAD. 178879 = 5.000 mp.

Parametrii seismici caracteristici zonei sunt: zona seismica E, gradul seismic 6,  $K_s=0.12$ ,  $T_c=0,7$  sec.

##### **Analiza echiparii edilitare existente.**

In zona nu exista: - retea de apa

- retea de canalizare

In zona exista: - retea electrica

- APELE PLUVIALE SE VOR DEVERSA IN INCINTA PROPRIE
- INCINTA SE VA RACORDA LA RETEAUA PUBLICA DE ELECTRICITATE
- INCINTA SE VA RACORDA LA RETEAUA PUBLICA DE TERMOFICARE/GAZ
- APA VA FI ASIGURATA PRINTR-UN PUT FORAT
- CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIATA VA FI DEVERSATA INTR-UN REZERVOR VIDANJABIL

#### **3.2 Prevederi ale P.U.G.**

Conform P.U.G. aprobat, zona este situată în intravilan.

#### **3.3 Valorificarea cadrului natural.**

Conform P.U.G. aprobat, zona este situata in intravilan.

#### **3.4 Modernizarea circulatiei.**

Amplasamentul studiat în partea nord-vestică a municipiului Oradea este situat langa soseaua nationala E60 - drum european între Brest (Bretania) si Constanta, la distanta aproximativa de 8,50 km fata de punctul de frontiera Bors.

Accesul la incinta studaita se va face din soseaua nationala E60, pe drumul public existent care urmeaza a fi regelemtat la un profil transversal de 17.00 m.

De asemenea si in interiorul zonei studiate s-a propus largiea si/sau modernizarea strazilor existente, dupa caz.

##### **Astfel profilele transversale ale viitoarelor strazi vor fi:**

- 17.00 m care va fi alcatuit din parte carosabila de 8 m cu 2 x rigole de scurgere a apelor pluviale, 2 trotuare cu pista de biciclete, cu latimea de 1.75 m si 2 x spatii verzi de 2.75 m

- 14.00 m care va fi alcatuit din parte carosabila de 8 m cu 2 x rigole de scurgere a apelor pluviale, 2 trotuare cu pista de biciclete cu latimea de 1.75 m si 2 x spatii verzi de 1.25 m

*In zona studiata s-au propus spre modernizare drumurile cu profile de 14.00 m si 17.00 m. S-a propus de asemenea crearea de noi bretele rutiere si de inchidere a altor drumuri existente.*

*Intrucat prin punerea in posesie a proprietarilor indreptatiti de catre Comisia de Aplicare a Legilor fondului Funciar si avand in vedere ca la acel moment nu s-a tinut cont de functiunile si destinatia acestor terenuri (conform prevederilor noului PUG al municipiului), ele fiind tratate la acea vreme doar ca si terenuri arabile situate in intravilan, au rezultat tot felul de drumuri de acces cu profile improprii, de multe ori acestea fiind invecinate si apropiate (amplasarea lor astfel fiind nejustificata si improprie) se vede necesara o reasezare a multor parcele si implicit o reparcelare, acolo unde este cazul.*

*Acest lucru este necesar pentru a se evita problemele ce se pot ivi la reglementarea acceselor la proprietati si respectiv a se putea crea un profil transversal caracteristic zonei si viitoarelor functiuni, inclusiv posibilitatea de creare pe viitor a unei perdele verzi la fronturile strazilor (pe zona de rezerva de teren figurata in piesele desenate), conform planselor desenate, anexate.*

*Au fost studiate toate drumurile din zona studiata UTR 5 si se propune relocarea sau renutarea la unele dintre drumuri conform capitolului 3.4 Modernizarea circulatiei.*

**Se propune la renuntarea sau relocarea unor drumuri propuse prin Masterplan, UTR 5:**

**Drum 1:**

Se propune relocarea Drumului nr. 1 (profil 17.00m) astfel incat cedarea terenurilor in favoarea realizarii profilului stradal sa se faca in mod egal de catre beneficiarii afectati

**Drum 2:**

Se propune renuntarea la Drumul nr. 2 (profil 14.00m) conform PUZ aprobat prin HCL 511 din 31.07.2013

**Drum 3:**

Se propune relocarea Drumului nr. 3 (profil 17.00m) astfel incat cedarea terenurilor in favoarea realizarii profilului stradal sa se faca in mod egal de catre beneficiarii afectati

**Drum 4:**

Se propune renuntarea la Drumul nr. 4 (profil 14.00m) in urma sesizarii nr. 335002 din 20.07.2021 depusa la faza de intentiei de elaborare PUZ, de catre S.C. VEM TRANS LOGISTIC S.R.L. , beneficiarul parcelei cu nr. cad. 198083

**Drum 5:**

Se propune relocarea Drumului nr. 5 (profil 17.00m) astfel incat cedarea terenurilor in favoarea realizarii profilului stradal sa se faca in mod egal de catre beneficiarii afectati

**Drum 6:**

Se propune relocarea Drumului nr. 6 (profil 17.00m) astfel incat cedarea terenurilor in favoarea realizarii profilului stradal sa se faca in mod egal de catre beneficiarii afectati

**Drum 7:**

Se propune relocarea Drumului nr. 7 (profil 17.00m) astfel incat cedarea terenurilor in favoarea realizarii profilului stradal sa se faca in mod egal de catre beneficiarii afectati

### **Caile de circulatie**

Proiectarea acestor drumuri si accese se va elabora în 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 constructii si instalatii, H.G. 766/1997 modificat de H.G. 765/2002 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în constructii si a regulamentului pentru stabilirea categoriei de importanta a constructiei în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 49/1998.

În conformitate cu regulamentul pentru stabilirea categoriei de importanta, aceste drumuri/accese au categoria de importanta normala "C".

Elementele geometrice ale drumurilor s-a ales în baza prevederilor STAS-ului 863 iar la strazi conform prevederilor STAS 10144/1 - 80 si 10144/81. Elementele geometrice alese vor permite circulatia autovehiculelor cu viteza maxima de 50 km/h.

### **Caracteristicile principale ale constructiilor**

Drum de legătură cu soseaua Borsului - acces în incinta

- drum clasa tehnică III
  - viteză de proiectare 50 km/h
  - profil transversal – 17.00 m
  - latime carosabil – 8.00 m (cu zona rigole scurgere ape pluviale incluse)
  - trotuare 2 x 1.75 m
  - zone verzi 2 x 2.75 m - cu loc de amplasare stâlp electric
- drum clasa tehnică III
  - viteză de proiectare 50 km/h
  - profil transversal – 14.00 m
  - latime carosabil – 8.00 m (cu zona rigole scurgere ape pluviale incluse)
  - trotuare 2 x 1.75 m
  - zone verzi 2 x 1.25 m - cu loc de amplasare stâlp electric

*Drumurile studiate, pe toata lungimea lor, vor avea prevazute si o zona de rezerva de teren pe langa fiecare din profilurile transversale descrise mai sus, zona ce se va ceda domeniului public, urmand ca municipalitatea sa amenajeze o zona verde plantata de protectie (perdea verde). Totodata si suprafetele de teren necesare pentru asigurarea profilurilor transversale descrise mai se vor ceda domeniului public pentru ca mai apoi municipalitatea sa poata sa realizeze investitiile de infrastructura rutiera necesare – carosabil, spatii verzi, iluminat stradal si retele utilitati.*

Se propune un sens giratoriu în partea nordica la intersectia drumurilor propuse nr. 1 si nr. 6.

### 3.5 Zonificare functional

Prin documentatia de urbanism se propune:

- divizarea subzonei 5 (Etapei 5) din masterplan in 2 parti: subzona 5a si subzona 5b (subzona care va fi studiata ulterior prin PUZ);
- reglementari pentru subzona 5a;
- dezvoltarea retelei stradale;
- Reglementari pentru subzona 5a:
- functiuni admise: functiuni industriale si de depozitare, servicii industriale si servicii tehnice, functiuni aferente infrastructurii de transport, functiuni administrative si de administrarea afacerilor, financiar-bancare, functiuni tertiare, statie carburanti, functiuni de cultura, de învățământ si cercetare, sanatate si asistenta sociala, functiuni de turism, locuinte de serviciu permanente sau temporare (cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor), spatii de cazare ale institutiilor de învățământ/cercetare (cu conditia ca proprietatea si administrarea sa apartina acestora)

In Va se propune lotizarea terenurilor dupa urmatoarele caracteristici:

- lungimea frontului la strada >30m
- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada
- suprafata sa fie mai mare sau egala cu 2000 mp
- sa aiba forma regulata

Au fost studiate toate drumurile din zona studiata UTR 5 si se propune relocarea sau renutarea la unele dintre drumuri conform capitolului 3.4 Modernizarea circulatiei.

### 3.6 REGLEMENTARI

Se propune: **AMPLASARE STATIE MOBILE DE FABRICARE BETON, ZONA DEPOZITARE, AGREGATE ZONE ECHIPAMENTE SI DOTARI AFERENTE, HALA METALICA PARTER, PLATFOME BETONATE**

#### - Zona Ei - zona cu activitati economice cu caracter industrial

-**Funcțiuni dominante:** unități industriale și de depozitare, baze de transport, servicii industriale, depozite de mărfuri și materiale.

-**Funcțiuni complementare:** circulații auto, infrastructura tehnico-edilitară, zone verzi.

-**Funcțiuni colaterale si tolerate:** instituții, servicii și locuințe personal, cu măsurile corespunzătoare de protecție.

### INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI:

-C.U.T. maxim : 1.2

-P.O.T maxim : 60 %

**PARCAJE:**

-Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicata si a normativelor în vigoare

**SPATII VERZI:**

20% din suprafata totala a terenului.

**REGIM DE INALTIME:**

- maxim 28.00 m la coama
- maxim 21.00 m la strasina
- $H = (1-3S)+P+4E$

**RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT:**

Limita de implantare a gardului se va realiza tinand cont de profilurile transversal propuse (de 17.00 m si 14.00 m) cat si de zona de rezerva de teren necesara. Retragerile constructiilor viitoare se propune a se realiza la minim 5.00 m de la limita de implantare a gardului, ajungand astfel la 18,00m din axul strazii (pentru cele cu profil de 17.00 m), 16,50m din axul strazii (pentru cele cu profil de 14.00 m) .

Aliniamentul este minim clădirile putând fi retrase către interiorul lotului.

**RETRAGERI IN INTERIORUL PARCELEI:**

Retrageri date de constructiile existente iar amplasarea în interiorul parcelei a constructiilor noi se va face respectând distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil precum si a distantelor minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

**SE RECOMANDA :**

Ca distanta minima de la o constructie pana la cel mai apropiat punct al limitei laterale sau posterioare a parcelei este egala cu jumatate din înaltimea constructiei. De regula retragerea minima este fixata la 5 m de la limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

**IMPREJMUIREA PARCELELOR**

Va fi transparenta spre strada  $h=2.50m$  si transparente sau opace pe celelalte limite  $h = 2.50 m$

**3.6.1 Proprietari direct afectati de P.U.Z**

- Conform topograf.

### **3.7 REGLEMENTARI PARCELA PROPRIETATE PRIVATA A BENEFICIARULUI CARE A INITIAT PUZ- ul**

Retragere front stradal : min. 18.00 m  
Retragere stanga : minim 5.00 m  
Retragere dreapta : minim 5.00  
Retragere spate : minim 5.00  
H maxim : 28 m de la nivelul drumului  
POT maxim : 60%  
CUT maxim : 1.2  
Parcaj obligatoriu : conform prevederi PUG  
Zona verde : minim 20%

### **3.8. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

Constructiile vor fi racordate la retelele de utilitati propuse a se extinde in zona si a face legatura cu retelele de utilitati existente in zona (retea de electricitate, retea de apa, retea de canal iar pe viitor retea de distribuire a gazelor naturale).

-Incalzirea se va asigura prin centrale termice proprii.

-Deseurile solide rezultate in gospodarie se colecteaza in pubele de unde se transporta periodic la groapa de gunoi a orasului.

## **4. CONCLUZII**

Propunerile prezentului P.U.Z. se află în compatibilitate cu prevederile P.U.G. si a politicilor de dezvoltare pentru municipiul Oradea, fiind amplasate în zona platformei industriale de vest si nu influentează negativ zonele de locuit, istoric-centrale si a spatiilor verzi si de agrement.

Prin acest studiu propunem dezvoltarea armonioasa a zonei din punct de vedere urbanistic.

Intocmit,

Arh. Baci Gabriel

Arh. Cretu Nicolae

