

MEMORIU

- PLAN URBANISTIC ZONAL -

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
**PUZ DE URBANIZARE – « REGLEMENTARE UTR ULIU PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P »**

MUNICIPIUL ORADEA, STR. GHEORGHE DOJA, NR.CAD. 204367, JUDETUL BIHOR

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	PUZ DE URBANIZARE – REGLEMENTARE UTR ULIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P
Beneficiar	SELEVESCHI DANIEL-CRISTIAN
Adresa lucrare	Jud. Bihor, mun. Oradea, nr.cad. 204367, Str. Gheorghe Doja
Proiectant general	S.C. URBANLINE STUDIO S.R.L.
Sef proiect	ARH. Gavrilaș Adela
Proiectat	ARH. Savu Cristian
Desenat	ARH. Savu Cristian
Nr. proiect	150 / 2023
Data elaborării	OCT 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarilor, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 4228 din 28.09.2023 eliberat de Primăria Municipiului Oradea, privind realizarea obiectivului de investiții **“PUZ de urbanizare – Reglementare UTR ULIU pentru construire locuinta unifamiliala D+P conform aviz de oportunitate nr.1226/16.07.2020”**

Teritoriul studiat prin P.U.Z.-ul de urbanizare este o subzonă din UTR Uliu ce este delimitat astfel:

La Nord – drum public Str. Gheorghe Doja

La Sud – UTR TDA - Terenuri private (și drum public (nr. Topo. 6634, nr. Topo. 6702)

La Est – UTR ULiu, terenuri private identificat prin nr. Cad. 198747, nr. Cad. 182678

La Vest – UTR ULiu, teren privat identificat prin nr. Topo 6695/2, 66696/2 și 6706/1

Toate parcelele studiate se propun a fi reglementare în zonele funcționale L, Va și V.

Documentația urbanistică s-a elaborat având în vedere următoarele probleme principale: amenajarea urbanistică a teritoriului considerat constând din reglementarea funcțională a teritoriului, având ca scop folosirea terenurilor pentru construcția de locuințe, circulații auto și pietonale și amenajarea de spații verzi publice.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele sau zonele învecinate, viitoarele construcții se vor încadra în limita de implantare propusă în fiecare zonă funcțională și în prezentata documentație.

Zona propusa spre urbanizare este delimitata la nord de str. Gheorghe Doja, la sud de terenuri private, la vest de UTR ULiu de parcelele identificate cu nr.topo 6695/2, 6696/2 si 6706/1 iar la est de parcelele identificate prin nr. Cad. 198747, nr. Cad. 182678

Prin Masterplan se propune etapizarea PUZ-ului de urbanizare in 2 etape:

Etapa I – compusa din terenul studiat care a general puz-ul si parcelele identificate cu nr.cad. 17584, nr.cad. 8919 si 181900.

Etapa II – terenuri aflate in proprietatea privata a pers. Fizice și Juridice identificate prin nr. cad. 178779, nr. topo 6700/16, nr. topo 6706/55, nr. topo 6699/4, nr. topo. 6706/57.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:

350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;

Legea 50/1991 modificată cu Legea 193/2019, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;

H.C.L. Oradea nr. 834 din 14.12.2010 privind indicatorii teritoriali;

Indicativ GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al P.U.Z.

Deasemenea s-a avut în vedere P.U.G. Oradea – aprobat prin HCL 501 / 28.07.2016.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. ORADEA:

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și CU nr. 4228 din 28.09.2023 terenul este situat în intravilanul Localității Oradea, în zona zona periferică a orasului, în vecinătatea localității Saldabagiu de Munte.

Destinația terenurilor studiate stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

Funcțiunea existentă: ULiu – Zona de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, Locuințe colective mici.

Funcțiuni propuse :

L – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Va – Zona verde : scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

V – Zona verde : Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat pe teren privat.

SUPRAFATA STUDIATA IN PUZ DE URBANISRE: 22 450 MP

TERENURI IN PROP. PUBLICA SAU PRIVATA: 22 450 MP

CIRCULATIA RUTIERA EXISTENTA IN ZONA DE STUDIU: 2 122 MP

SUPRAFATA TEREN STUDIATA IN ETAPA 1: 11 295 MP

- **Compusa din:** Nr.Cad. 204367 = 2 693 mp – Seleveschi Daniel Cristian
Nr.Cad. 17584 = 2 848 mp – Pralea Cristian si Pralea Laura Tabita
Nr.Cad. 8919 = 2 877 mp – Curt Sorin Cristian
Nr.Cad. 181900 = 2 877 mp – Dragoiu Camelia Elisabeta

Baza topografică folosită este formată din planuri la scara 1/5000, 1/2000 reprezentând planuri de încadrare în localitate; planuri 1/500, pe care s-au lucrat analizele studiului și schița cadastrală.

Zona studiată prin PUZ de urbanizare este compusa din terenuri în atât în proprietate publică cât și privată.

Din studierea imaginilor din satelit se observă că parcelele studiate în Etapa I de urbanizare nu sunt libere de construcții, însă aceste construcții nu sunt notate în C.F. la momentul întocmirii prezentei documentații.

Parcela cu nr. Cad. 203920 ce a generat prezenta documentatie este liberă de construcții.

Terenurile studiate in Etapa 1 au o suprafata totala de 11 295 mp, si sunt compuse din 4 parcele propuse spre reorganizare in vederea crearii unei zone verzi private cu acces public nelimitat spre str. Gheorghe Doja si spre limita sudica a parcelei și in vederea creării unei străzi la limita sudică a zonei studiate.

Astfel ca se propune reconfigurarea parcelara a zonei din Etapa 1 :

- Din parcela identificată cu nr. Cad. 204367 se va dezmembra o parcela în vederea regularizării traseului și măririi profilului drumului situat la sudul zonei studiate la o lățime de 9.00 m.
- Atât la nordul cât și la sudul zonei studiate se va realiza o zona verde. Aceasta se va afla partial in domeniul public si va fi trecuta in zona Va si partial se va afla in proprietatea privata si va fi trecuta in zona V. Zona verde dinspre str. Gheorghe Doja va avea o latime de 8.00 m, iar cea dinspre limita sudica va avea o latime de 6.00 m. Cu toate ca fasia verde aflata in domeniul privat nu se va dezmembra din loturile studiate, ea va avea interdictie totala de construire, fiind obligatorie oferirea unui acces public nelimitat la acest spatiu verde. Se interzice inclusiv imprejmuirea terenului situat in aceasta zona.
- Drumul si zona verde propusa vor ramane in proprietate privata, pana la viitoare propuneri.
- Amenajarea spatiilor verzi private cu acces public nelimitat pe o suprafata de 1362 mp (12,06 %) in etapa I de urbanizare
- Amenajarea unui drum de acces pe o suprafata de 51 mp (0,45%) in etapa I de urbanizare

Studiul geotehnic:

Pentru a se determina condițiile de fundare și fixarea soluțiilor constructive cele mai adecvate, proiectele de execuție vor avea la bază un studiu geotehnic, executat pe fiecare parcela.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. ORADEA:

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și CU nr. 4228 din 28.09.2023 zona studiata este situata în intravilanul Localitatii Oradea, în zona functionala ULiU.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

Funcțiunea existentă: ULiU – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban.

Funcțiuni propuse:

L – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban.

Va – Zona verde : scuaruri, parcuri cu acces public nelimitat.

V – Zona verde : Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat pe teren privat.

Utilizari admise in zona L:

- Locuinte individuale si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platform carosabile si pietonate, amenajari exterioare.
- Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative – pe loturile cu cu o suprafata mai mare de 800 mp.

Utilizari admise cu conditionari:

- Servicii cu acces public si comert en-detail conditionate conf. PUG Oradea.

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

Investițiile propuse de beneficiari se încadrează în caracteristicile zonarile functionale aprobate în Regulamentul General de Urbanism.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:

P.U.G. Oradea, Regulamentul Local de Urbanism

Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate precum și a eventualelor diferențe de nivel;

Planurile cu utilități și cu zone de restricție emise de către regiile proprietare;

Date statistice:

- nu este cazul

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Zona propusa spre urbanizare este delimitata la nord de str. Gheorghe Doja, la sud de terenuri private, la vest de UTR ULiu de parcelele identificate cu nr.topo 6695/2, 6696/2 si 6706/1 iar la est de parcelele identificate prin nr. Cad. 198747, nr. Cad. 182678

Prin Masterplan se propune etapizarea PUZ-ului de urbanizare in 2 etape:

Etapa I – compusa din terenul studiat care a general puz-ul si parcelele identificate cu nr.cad. 17584, nr.cad. 8919 si 181900.

Etapa II – terenuri aflate in proprietatea privata a pers. Fizice și Juridice identificate prin nr. cad. 178779, nr. topo 6700/16, nr. topo 6706/55, nr. topo 6699/4, nr. topo. 6706/57.

Zona studiata in masterplan are o suprafata de 22 450 mp, formata din mai multe parcele cu dimensiuni generale varianbile, propuse spre parcelare sau reorganizare parcelara.

Zona studiata in Etapa I de ubanizare este alcatuita din 4 parcele, din care toate 4 sunt private.

Accesul in zona se va realiza din drumul existent : Str. Gheorghe Doja ce are un profil stradal de minim 12.00 m.

În momentul de față, reglementarile propuse prin P.U.G. pentru zona functionala ULiU:

- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 0.9
- regim maxim de inaltime (S) + P + 1E + R (H.max. 8.00 m)
- front la strada mai mare sau egal cu 12 m
- suprafata minima a parcelei: 350 mp.
- adancimea sa fie mai mare decat frontal la strada
- sa aiba forma regulate
- retrageri la alimiament: minim 3 m – maxim 6 m
- retrageri laterale: 3 m
- minim 1 loc de parcare / parcela

2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

La sudul zonei studiate există posibilitatea repositiționării si reglementarii la profil de 9.00 m a drumului fizic identificat prin nr. topo. 6634, nr. topo 6702, si nr. topo 6704.

Avand in vedere faptul ca in dreptul zonei studiate in Etapa I de urbanizare str. Gheorghe Doja are un profil stradal cu o latime variabila mari mare de 12.00 m, nu se propun modificari in ceea ce priveste profilul stradal.

Profilul strazii Gheorghe Doja va trebui insa latit insa in etapa II de urbanizare prin dezmembrarea unor loturi din parcelele identificate prin nr. cad. 8046 si nr. cad. 178779.

La momentul intocmirii acestei documentatii pe parcela identificata prin nr. Cad. 17584 exista o constructie de locuit cu regim de inaltime P+M, iar pe parcelele identificate prin nr. Cad 8919 si nr. Cad 181900 există cate o constructie anexa de mici dimensiuni.

În etapa I de urbanizare se propune realizarea următoarelor intervenții :

- Din parcela identificată cu nr. Cad. 204367 se va dezmembra o parcelă în vederea regularizării traseului și măririi profilului drumului situat la sudul zonei studiate la o lățime de 9.00 m.
- Atât la nordul cât și la sudul zonei studiate se va realiza o zonă verde. Aceasta se va afla parțial în domeniul public și va fi trecută în zona Va și parțial se va afla în proprietatea privată și va fi trecută în zona V. Zona verde dinspre str. Gheorghe Doja va avea o lățime de 8.00 m, iar cea dinspre limita sudică va avea o lățime de 6.00 m. Cu toate că fașia verde aflată în domeniul privat nu se va dezmembra din loturile studiate, ea va avea interdicție totală de construire, fiind obligatorie oferirea unui acces public nelimitat la acest spațiu verde. Se interzice inclusiv împrejmuirea terenului situat în această zonă.
- Drumul și zona verde propuse vor rămâne în proprietate privată, până la viitoare propuneri.
- Amenajarea spațiilor verzi private cu acces public nelimitat pe o suprafață de 1362 mp (12,06 %) în etapa I de urbanizare
- Amenajarea unui drum de acces pe o suprafață de 51 mp (0,45%) în etapa I de urbanizare

2.3. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Oradea, parcelele studiate, sunt situate în zona ULiu- Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban., caracterul propus prin PUG fiind de zonă cu funcțiuni de locuire, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul localității Oradea, la limita UAT Oradea spre localitatea Săldăbagiu de Munte.

Teritoriul studiat prin P.U.Z. de urbanizare este delimitat de:

Teritoriul studiat prin P.U.Z.-ul de urbanizare este o subzonă din UTR Uliu ce este delimitat astfel:

La Nord – drum public Str. Gheorghe Doja

La Sud – UTR TDA - Terenuri private și drum public (nr. Topo. 6634, nr. Topo. 6702)

La Est – UTR ULiu, terenuri private identificat prin nr. Cad. 198747, nr. Cad. 182678

La Vest – UTR ULiu, teren privat identificat prin nr. Topo 6695/2, 6696/2 și 6706/1

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată este amplasată în zona deluroasă a mun. Oradea, în vecinătatea localității Săldăbagiu de Munte ce este caracterizată prin faptul că în trecut a fost utilizată pentru cultivarea viței de vie cât și a pomilor fructiferi. Această caracteristică a zonei este resimțită și în prezent, pe anumite parcele existând în continuare livezi sau culturi de viță de vie însă aceste plantații sunt alternate cu locuințe.

Parcelele au cu precădere un caracter agricol având suprafețe mari, front la stradă relativ îngust în raport cu adâncimea foarte mare a parcelelor. Acest lucru face ca terenurile să fie potrivite pentru a fi construite, dar să fie păstrat și acest caracter specific zonelor de livezi și vii deoarece terenurile pot fi plantate în continuare cu astfel de culturi.

2.5 PROBLEME DE MEDIU

Nivelul actual de poluare a zonei din surse proprii este nul, terenurile din zona studiată fiind cu precădere libere de construcții, iar în vecinătatea lor existând construcții de locuințe.

În vecinătatea terenului studiat nu există parauri sau vai, astfel ca nu există riscul de inundatii. Acest risc este și mai scăzut deoarece zona studiată se află pe culmea dealului.

Sistematizarea terenului se va face conform recomandărilor din Expertiza geotehnică elaborată pentru fiecare zonă în parte.

2.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Conform „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului” aprobat prin HCL al Municipiului Oradea, se vor efectua fazele procedurii de înștiințare a publicului, iar punctul de vedere al părților afectate sau direct interesate de elaborarea acestui studiu va fi analizat în ședința de avizare a PUZ-ului.

Anterior pentru acest proiect a fost obținut avizul prealabil de oportunitate.

Proiectantul a analizat și dezbătut împreună cu beneficiarul proiectului toate aspectele legate de dezvoltarea urbană de viitor a zonei, de impactul creat de viitoarele construcții în zona studiată, în final ajungându-se la soluția prezentată spre aprobare.

2.7. CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ

Aspecte critice privind desfășurarea în zona a circulației:

Circulația rutieră în zona se realizează în principal pe str. Gheorghe Doja și pe str. Livezilor.

Accesul la parcela care a generat PUZ, se realizează de pe str. Gheorghe Doja, strada cu profil stradal de minim 12.00 m.

2.8. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

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

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

2.9. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.9.1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

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.

2.9.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrale termice proprii.

2.9.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a construcției noi propuse se va realiza prin racord la rețeaua existentă.

2.9.4. 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 nou propusă.

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și CU nr. 4228 din 28.09.2023 terenurile sunt situate în intravilanul Localității Oradea.

În elaborarea prezentului studiu au fost luate în considerare studiile urbanistice avizate sau în curs de avizare din vecinătatea zonei studiate.

- PUG elaborat pentru Municipiul Oradea aprobat prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016,
- Strategia dezvoltării urbane a Municipiului Oradea.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În conformitate cu prevederile PUG Oradea terenul este situat în afara perimetrului de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu, și a zonelor de protecție a drumului județean, sau a echipărilor edilitare, sau în zona de protecție a Apelor Romane.

Funcțiunea existentă: ULiU – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Funcțiuni propuse:

L – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Va – Zona verde : scuaruri, parcuri cu acces public nelimitat.

V – Zona verde : Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat pe teren privat.

Investițiile propuse de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulamentul General de Urbanism.

Zona propusă spre urbanizare este delimitată la nord de str. Gheorghe Doja, la sud de terenuri private, la vest de UTR ULiu de parcelele identificate cu nr.topo 6695/2, 6696/2 și 6706/1 iar la est de parcelele identificate prin nr. Cad. 198747, nr. Cad. 182678.

Prin Masterplan se propune etapizarea PUZ-ului de urbanizare în 2 etape:

Etapa I – compusă din terenul studiat care a general puz-ul și parcelele identificate cu nr.cad. 17584, nr.cad. 8919 și 181900.

Etapa II – terenuri aflate în proprietatea privată a pers. Fizice și Juridice identificate prin nr. cad. 178779, nr. topo 6700/16, nr. topo 6706/55, nr. topo 6699/4, nr. topo. 6706/57.

În etapa I de urbanizare se propune realizarea următoarelor intervenții :

- Din parcela identificată cu nr. Cad. 204367 se va dezmembra o parcelă în vederea regularizării traseului și măririi profilului drumului situat la sudul zonei studiate la o lățime de 9.00 m.
- Atât la nordul cât și la sudul zonei studiate se va realiza o zonă verde. Aceasta se va afla parțial în domeniul public și va fi trecută în zonă Va și parțial se va afla în proprietatea privată și va fi trecută în zonă V. Zona verde dinspre str. Gheorghe Doja va avea o lățime de 8.00 m, iar cea dinspre limita sudică va avea o lățime de 6.00 m. Cu toate că fasia verde aflată în domeniul privat nu se va dezmembra din loturile studiate, ea va avea interdicție totală de construire, fiind obligatorie oferirea unui acces public nelimitat la acest spațiu verde. Se interzice inclusiv împrejmuirea terenului situat în această zonă.
- Drumul și zona verde propusă vor rămâne în proprietate privată, până la viitoare propuneri.
- Amenajarea spațiilor verzi private cu acces public nelimitat pe o suprafață de 1362 mp (12,06 %) în etapa I de urbanizare
- Amenajarea unui drum de acces pe o suprafață de 51 mp (0,45%) în etapa I de urbanizare

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va valorifica la maxim potențialul plantațiilor ce se vor face după realizarea construcțiilor, se vor amenaja zone verzi, trotuare și platforme pentru parcare pentru a crea unui microansamblu plăcut din punct de vedere urbanistic, cu respectarea prevederilor zonei funcționale L, Va și V.

Pe parcelele din zonă L, se vor amenaja un minim de 40% spații verzi, în care se vor planta vegetație înaltă și medie în suprafață de minim 10%.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Având în vedere rețeaua stradală existentă, tendințele de dezvoltare ale zonei și vecinătățile terenului studiat, pentru realizarea acceselor la parcelele incluse în studiu sunt propuse următoarele artere de circulație:

Pe limita sudică a zonei studiate exista posibilitatea repositionării drumului faptic identificat prin nr. topo. 6702, 6704 și 6634, și reglementarea profilului acestuia la 9.00 m. Acest drum poate avea acces atât la str. Gheorghe Doja cât și la str. Livezilor prin intersecții amenajate cu racord la drum public cu raza de minim 6.0 m.

În Etapa 1 de urbanizare se propune amenajarea unei lungimi aproximative de 18.73 ml de drum.

Pentru zona funcțională **L** parcare va fi rezolvată în interiorul fiecărui lot nou creat.

Pe fiecare lot cu o clădire cu Aria Utilă mai mică de 150 mp se va asigura minim 1 loc de parcare.

Pe fiecare lot cu o clădire cu Aria Utilă mai mare de 150 mp se va asigura minim 2 locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

Grădajul va fi amplasat la o distanță de 8.00 m față de aliniament, pentru a permite parcare a unei mașini în față.

Accesul la parcelele din Etapa I se va realiza din str. Gheorghe Doja.

3.5. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea tuturor corpurilor principale (noi) în interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zonă, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 8.00 m, retrageri laterale de minim 3.00 m, cu respectarea OMS 119/2014 modificat în 2018. În ceea ce privește retragerile posterioare construcțiile vor putea fi amplasate pe o adâncime de maxim 50 m față de str. Gheorghe Doja. În situația în care parcelele au adâncime mai mică de 50 m retragerea posterioară va fi de minim 6.00 m.

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

S. Zona studiată în masterplan: 22 450 mp

S. Zona studiată în Etapa 1 de urbanizare: 11 295 mp

INDICI TERITORIALI PROPUȘI:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	P.O.T.	C.U.T.
L - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	35%	0.9
Va - ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	0 %	0.00
V - ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT PE TEREN PRIVAT	0 %	0.00

BILANT TERITORIAL PROPUȘ - ZONA PROPUȘĂ SPRE URBANIZARE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFATA	PROCENT
L - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	17 601.2 mp	78.40 %
Va - ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	203.00 mp	0.90 %
V - ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT PE TEREN PRIVAT	2068.60 mp	9.21 %
CIRCULAȚIE RUTIERĂ - PROPUȘĂ	2577.20 mp	11.49 %
TOTAL	22 450 mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL PROPUȘ - ETAPA 1

ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA	PROCENT
L - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	9882 mp	87.49 %
V - ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT PE TEREN PRIVAT	1362 mp	12.06 %
CIRCULATIE RUTIERA - PROPUȘĂ	51 mp	0.45 %
TOTAL	11 295 mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL PROPUȘ - NR.CAD. 204367

ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA	PROCENT
L - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	2362.25 mp	87.65 %
V - ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT PE TEREN PRIVAT	281.17 mp	10.43 %
CIRCULATIE RUTIERA - PROPUȘĂ	51.58 mp	1.92 %
TOTAL	2695 mp	100.00 %

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

Utilizari admise : Locuinte individuale sau semicolective

Front la strada : min. 10.00 m

Retragere aliniament : min 8.00 m pentru împrejurimi spre str. Gheorghe Doja si 6.0 m fata de drumul nou creat la sud.

min. 11.0 m pentru constructii spre str. Gh.Doja si 9.0 m fata de drumul nou creat la sud.

Retragere spate : constructiile vor putea fi amplasate pe o adancime de maxim 50 m fata de str. Gheorghe Doja. In situatia in care parcelele au adancime mai mica de 50 de m retragerea posterioara, inclusiv pentru imprejurimi va fi de minim 6.00 m.

Retrageri laterale : min. 3.0 m, sau conf. Cod Civil cu acord notarial de vecinatate.

Regim de inaltime: S+P+1E+M, S+P+1E+Er, D+P+M sau D+P+Er, cu retragere de la ultimul nivel de 1.80 m. (S – Subsolv, D – Demisolv, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras)

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%

CUT 0.9

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

Imprejurimi : Imprejurimile se vor retrage astfel : spre str. Gheorghe Doja cu 8.00 m, spre limita sudica 6.00 m fata de aliniamentul propus, iar spre limitele de proprietate laterale imprejurimile se vor retrage conform Codului Civil.

Regulament propus pentru zona Va:

Utilizari admise : Plantatii inalte, medii sau joase, sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo, mobilier urban

POT 0 %

CUT 0

Regulament propus pentru zona V:

Zonificare propusa : Zona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat pe teren privat.

Utilizari admise : Plantatii inalte, medii sau joase, sistem de alei si platforme, mobilier urban, amenajari pt joaca, odihna, echipari edilitare

Imprejurimi : Se interzice in totalitate realizarea imprejurimilor de orice natura. Imprejurimile se vor amplasa cu o retragere de 8.00 m fata de aliniamentul dinspre

Gh.Doja si cu o retragere de 6.00 m fata de aliniamentul propus spre drumul de pe limita sudica a parcelei.

<u>POT</u>	0 %
<u>CUT</u>	0

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Se propune extinderea rețelilor pe toata zona studiata, de-a lungul drumurilor noi propuse, astfel incat toate parcelele sa poate fi racordate la utilitatile necesare. Extinderea rețelilor se va face odata cu amenajarea drumului.

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Se propune extinderea rețelei de apa si canalizare, de-a lungul profilelor stradale noi create.

3.6.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va realiza prin centrale termice proprii.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racord la rețeaua existenta. Rețea la care exista record si pentru cladirile existente pe parcela.

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 nou 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 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație.

Spre strada / spațiul 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-cadrul 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:

- o Zonificarea functionala a zonei studiate
- o Lotizarea terenurilor identificate cu nr.cad. 17584 prin dezmembrarea unui lot ce va fi destinat latirii si regularizarii drumului existent la limita sudica a zonei studiate.
- o Etapizarea procedurii de dezvoltare urbana
- o Reglementarea profilelor stradale existente
- o 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 L - POT max = 35 % și CUT max = 0.9

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

Suprafata spatiului verde este 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.

Intocmit,
Arh. Gavrilaș Adela

