MEMORIU DE URBANISM

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PENTRU :
"CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE, CONF. AVIZ DE OPORTUNITATE 1979 DIN 2023"

MUNICIPIUL ORADEA, CALEA SANTANDREI. NR. 19/I
NR.CAD.174986, JUDETUL BIHOR

CAPITOLULU I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	**CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE**
Beneficiar	**S.C. DEVE PRODEXIM S.R.L.**
Adresa lucrare	Jud. Bihor, Oradea, CALEA SANTANDREI, nr. 19/I, nr. Cad. 174986
Proiectant general	S.C. URBANLINE STUDIO S.R.L.
Sef proiect	ARH. LETEA DORIN
Proiectat	ARH. GAVRILAS ADELA
Desenat	ARH. GAVRILAS ADELA
Nr. proiect	207 / 2023
Data elaborării	FEB. 2024

I. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarilor S.C. DEVE PRODEXIM S.R.L s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 4967 din 13.11.2013 privind realizarea obiectivului de investiții **"Construire Hale de Depozitare conform aviz de oportunitate nr. 1979 / 19.10.2023", in Municipiul Oradea,** calea Santandrei, nr.19/i.

Prezenta documentatie a fost intocmita in vederea reglementarii drumului privat de acces prin studierea circulatiilor auto din zona studiata.Pe terenul propus spre studiu se propune construirea unei cladiri cu functiunie de productie si depozitare mase plastice.

Toata zona studiata face parte dintr-o zona destinata serviciilor de tip industiral, depozitare si productie.

Conform PUG parcelele studiate sunt incadrate in zona Et – Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni – bog box, mall, showroom.

Toate cladirile existente se incadreaza in zona functionala a PUG-ului.

Pe parcela in proprietatea **S.C. Deve Prodexim S.R.L.** identificata prin nr.cad. 174986, se propune construirea unei hale de depozitare. De asemenea se propune reglemenetarea din punct de vedere urbanistic a accesului la parcelă prin crearea unui profil stradal de 7.0 m, teren partial in proprietate privata si partial in proprietate publica.

In cladirile noi propuse se vor desfasura activitati de depozitare a maselor plastice.

Terenul cu nr.cad. 167875, invecinat la Sud de terenul studiat, se afla tot in proprietatea S.C. Deve Prodexim SRL, teren cu cladiri destinate zonei de productie a maselor plastice.

Incadrarea in localitate si in zona: Terenul studiat este situat in intravilanul Mun.Oradea, in Nord-Vest-ul localitatii.

Zona studiata este delimitata de Calea Santandrei la Vest si Sud, terenuri in proprietatea privata la Est si Paraul Peta la Nord.

Accesul la parcela care a generat PUZ, cu nr.cad. 174986 se realizează dintr-un drum partial public, Nr.Cad 186359, 210882 si partial privat nr.cad. 199947 in proprietatea S.C. Hipocar 3 SRL, SC Triava Solar SRL, S.C. Deva Prodexim SRL si SC Salex Prod Com. Drum cu profil variabil cu o latime aproximativa de 5.80 m.

In zona terenului studiat exista o documentatie de PUD aprobata prin HCL 487 din 2021 conf. Aviz 1839 din 09.09.2021. prin care profilul stradal propus este de 7.0 m.

Categoria de folosinta a terenului: Teren intravilan.

Caracteristicile terenului:

Zona studiata are o suprafata de 70 457 mp, din care o suprafata de 2 365.00 mp este suprafata terenului cu nr.cad. 174986 care a generat PUZ.

In proprietatea beneficiarului sunt terenurile cu nr.cad. 174986 si 167875.

Suprafeta terenului care a generat PUZ este plana si orizontala, pentru realizarea investitiilor propuse, respectiv construire de noi corpuri de cladire, nu este necesara dezafectarea de fonduri fixe, de demolari de constructii fixe sau provizorii, de defrisari sau dezafectari de utilitati.

Suprafeta terenului care a generat PUZ, studiate in etapa I:

- Nr.Cad. 174986 S = 2 365.0 mp (SC Deve Prodexim SRL)

Vecinatati la terenul care a generat PUZ

Sud-Vest – teren in proprietate private Nr.Cad. 153911, in proprietatea S.C. Triava Solar S.R.L.

- Drum privat cu nr.cad. 155630, in proprietatea S.C. Hipocar 3 SRL, SC Triava Solar SRL, S.C. Deva Prodexim SRL si SC Salex Prod Com

Sud-Est – teren in proprietate privata, nr.cad. 192186, in propietatea Inspectoratului de Jandarmerie Bihor

Nord-Vest – teren in proprietate private, nr.cad. 174987, SC Hipocar SRL

Nord-Est – teren in proprietate privata, nr.cad. 192186, in propietatea Inspectoratului de Jandarmerie Bihor

Vecinatati la terenul zona studiata :

Nord-Est – Teren cu nr.cad. 191827, in proprietatea publica a Municipiuli Oradea, pista biciclete.

Sud-Est – teren in proprietate privata, nr.cad. 192186, in propietatea Inspectoratului de Jandarmerie Bihor

Sud-Vest – Calea Santandrei, drum public

Nord-Est – Calea Santandrei, drum public

Funcțiuni existente si propuse :

Parcelele studiate sunt amplasate in zona Et – zona cu activitati economice cu caracter terțial și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni, conform PUG Oradea.

Acesta NU se modifica.

Amplasarea constructiilor fata de vecinatati.

Constructia propusa se va amplasa cu o retragere de minim 6.0 m fata de limita de proprietate sud, minim 4,5 m fata de limitele de proprietate est si vest si minim 6.0 m fata de limita de proprietate la nord.

Toate cladirile respecta distanta minima impusa fata de cele mai apropiate corpuri invecinate, respectiv minim ½ din H.

Relatia cu constructiile invecinate:

Vecinii nu vor fi afectati in nici un fel prin realizarea proiectului prezentat.
Scurgerea apelor va fi realizata exclusiv pe terenul beneficiarului fără a afecta proprietatile vecine. Functiunea zonei se pastreaza, si anume zona de activitati economice cu caracter terțiar, conform PUG Oradea.

Retragerile laterale propuse la cladirile noi, respecta retragerile impuse prin PUG Oradea, in cadrul incintei industriale existente, respectiv ½ din H.

Drumul de acces, din Calea Santandrei pana la nr.cad. 174986 se propune a fi reglementat la un profil de 7.0 m, conform documentatiei de urbanism aprobate prin HCL 487 din 2021.

Terenul va ramane in proprietate privata, NU va trece in proprietatea Municipiului Oradea. Acesta se va reglementa prin retragerile imprejmuirilor existente in zonele in care este cazul, studiul se va realiza individual pe fiecare parcela invecinata in etape ulterioare.

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

Se propune reglementarea incintei industriale studiate prin stabilirea indicilor tehnici maximi admisi pentru fiecare parcela privata, reglementarea acceselor si a drumurilor de acces la fiecare parcela, retrageri fata de limitele incintei industriale si distantele intre cladiri.

2.3. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Oradea, parcelele studiate, sunt situate în zona Et- zona cu activitati economice cu caracter terțiar, conform PUG Oradea.

Terenurile studiate sunt situate in intravilanul localitatii Oradea, in partea de sud-vest a localitatii, in vecinatatea UAT-ului Santandrei.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasată marginal în cadrul municipiului Oradea și cu construcții existente majoritatea construite in anii `90, zona studiată este caracterizată cladiri cu specific industrial dezvoltate etapizat.

Latura estică a zonei studiate este delimitată de parcele in proprietate privata iar destinatia zonei este de servicii si industrie usoara, zona reglementata prin documentatii de urbanism anterioare.

2.5 PROBLEME DE MEDIU

Functiunile dezvoltate in zona nu sunt producatoare de poluatie, majoritatea avand activitati comerciala, industriale si de depozitare.

2.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Conform „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi 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 obţinut avizul prealabil de oportunitate cu nr. 1979 din 2023 eliberat de catre Primaria Municipiului Oradea.

Proiectantul a analizat şi dezbătut împreună cu beneficiarii proiectului toate aspectele legate de dezvoltarea urbană de viitor a zonei, de impactul creat de viitoarele construcţii în zona studiată, în final ajungându-se la soluţia prezentată spre aprobare.

2.7. CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA

Aspecte critice privind desfasurarea in zona a circulatiei:

Accesul la proprietate se realizeaza de pe Calea Santandrei si prin nr. cadastral 186359, proprietatea publica a Municipiului Oradea, si prin nr.cad. 199947 cu destinatia de drum privat, aflat in proprietatea S.C Hipocar SRL, S.C. Trava Solar SRL, SC Deve Prodexim SRL si SC Salex Prod Com.

Se propune reglementarea drumului de acces la un profil de 7,0 m.

Portiunea din dreptul nr.cad. 167875 se propune spre reglementare un Etapa 1, prin retragerea imprejmuirii existente si crearea unui profil de 7.0 m latime.

Portiunea drumului din dreptul parcelelor studiate in etape ulterioare, se va propune spre reglementare la 7.0 m prin retrageri succesive a imprejmuirilor existente, suprafata terenurilor ramanand in proprietate privata.

2.8. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea corpurilor principale pe fiecare teren se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona.

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

2.9. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.9.1.ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Reteaua de apa si canalizare existenta este amplasata de-a lungul drumului public existent.

Se propune extinderea retelelor si bransarea cladirii noi propuse, in reteaua de apa si canalizare.

2.9.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va realiza prin centrale termice proprii.

2.9.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la reteaua existenta.

2.9.4. TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor 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. 4967 din 13.11.2023 terenurile sunt situate în intravilanul Localitatii Oradea.

Funcțiunea existenta: Et

Functiune propusa: se pastreaza cea existenta.

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare elaborate in zona prezentului PUZ sunt:

- PUD aprobat prin HCL 487 din 2021
- Aviz de oporturtunitate nr. 1979 din 19.10.2023

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

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 in zona de protectie a Apelor Romane.

Terenul este amplasat in vecinatatea liniei electrice de 110 kw.

Investițiile propuse de beneficiari se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulemantul General de Urbanism.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va valorifica la maxim potenţialul plantaţiilor ce se vor face după realizarea construcțiilor, se vor amenaja zone verzi, trotuare şi platforme pentru parcare pentru a crea unui microansamblu plăcut din punct de vedere urbanistic, cu respectarea prevederilor zonei funcționale Et.

Pe parcelele se vor amenaja un minim de 20% spatii verzi, in care se vor planta vegetatie inalta si medie in suprafata de minim 10%.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Având în vedere rețeaua stradală existentă, tendințele de dezvoltare ale zonei, pentru realizarea acceselor la parcelele incluse în studiu sunt propuse următoarele reglementari la nivel de circulație:

- Amenajarea parcărilor in incinta parcelei studiate, conform Anexe 2 din PUG Oradea. Astfel incat pe drumul privat de acces nu se va parca.
- Se propune drum de acces cu profil de 7,0 m amenajat intre limitele de proprietatea a terenurilor private, prin retragerea succesiva a imprejmuirilor existente. Profilul stradal de-a lungul proprietatilor invecinate se va studia prin documentatii de urbanism ulterioare.
- Se propune cadastrarea portiunii de drum public, dintre Calea Santandrei si drumul privat. prin sarcina beneficiarului SC Deve Prodevim SRL
- In Etapa 1 se propune largirea drumului de acces in dreptul nr.cad. 167875, aflat in proprietatea SC Deve Prodexim SRL, la un profil de 7.0 m.
- Pe portiunea dintre nr.cad. 153911 si 167875 largirea drumului se va realiza integral spre nr.cad. 167875, deoarece Accesul la nr.cad. 153911 se realizeaza de pe latura de SUD, astfel ca portiunea de drum largita va fi in beneficiul a SC Deve Prodexim SRL pe portiunea respectiva.
- Suprafata de teren necesara largirii drumului de acces la 7.0 m este de 670 mp. Teren care va ramane in proprietate privata, dar cu acces public.

3.5. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la fronturile de sud de min 6.00 m, retrageri laterale de minim 4.5 m si retrgerea posterioara de 6.0 m.

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

S. Zona studiata in PUZ: 70 457.00 mp

S zona reglementată prin PUZ actual, ETAPA I: 2 365.00 mp

Regulament propus pentru zona Et : Zonă de activităţi economice cu caracter terţiar şi de tip comercial desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

Zonificare functionala existenta si pastrata: Et : Zona de activitati economice cu caracter industrial

Utilizari permise: Functiuni industriale si de depozitare, servicii industriale si servicii tehnice.

Utilizari permise cu conditionari: Activitati complementare functiunii principale: administrative, comerciale, sociale, locuinte de servicii (cu respectare L. 114/1996) sau unitati de cazare temporara (maxim 10 % din S.C. zona industriala)

Utilizari interzise: Locuinre de orice tip, in afara celor de serviciu. Depozitare deseuri industriale, comert en-detail in unitati de tip supermarket, hypermarket, comert si alimentatie publica, in afara de cele necesare defasurarii activitatii principale (cantina)

Suprafata minima parcela:	min. 2 000 mp. Pentru parcelele cu S. < de 2 000 mp se va elabora PUD pt dovedire contruibilitate.
Latime front stradal minim:	15.0 m
Retragere pentru cladiri noi propuse:	
- Aliniament:	Fata de drumul public nou propus cu profil de 7.0 m: minim 6.0 m Fata de Str. Ogorului: minim 25 m din ax, dar nu mai putin de 6.0 m
- Posterioara:	minim 6.00 m, dar nu mai putin de 1/2 din H cladire mai inalta.
- Laterale:	minim 4.5 m, dar nu mai putin de 1/2 din H cladire mai inalta. La parcelele de colt, retragerile vor fi minim 6.0 m pe ambele laturi.
Retragere pentru cladiri existente:	Se permit extinderi pe verticala si orizontala, in limita de implantare propusa. Orice extindere se va realiza cu respectare normativ PSI si Cod Civil. Pentru retragerile care nu respecta limita de implantare se va obtine acordul notarial de vecinatate.
Distanta obligatorie intre cladiri:	> 1/2 din H cladire mai inalta, cu respectare normativ PSI
Regim de inaltime:	(1-2S/D)+ P + 4E+1R
H. maxim la cornisa:	21.0 m
Spatii verzi:	minim 20% din suprafata terenului
P.O.T.	40 % - pt parcelele comune si 60 % - pt. parcelele de colt
C.U.T. Locuri parcare	2.2 - pt. parcelele comune si 2.8 - pt. parcelele de colt conf. Anexa 2. PUG Oradea, cu insumarea nr.necesar atunci cand sunt mai multe functiuni pe aceasi parcela
Imprejmuire	Terenurile se vor imprejmui pe limitele de proprietate, conf. Cod Civil. Terenurile aferent largirii Alei carosabile - NU se vor imprejmui.

** Parcelele din Etapele ulterioare se vor studia prin documentatii de urbanism ulterioare, pentru dovedirea contruibilitatii si stabilirea reglementarilor aferente functiunilor propuse.*

** Parcela cu nr.cad. 174986, va permite intoarcerea vehiculelor Autospeciale (Pompieri, Sablubritate) in caz de necesitate.*

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. .ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Reteaua de apa si canalizare existenta este amplasata de-a lungul drumului public existent.

Se propune extinderea retelelor si bransarea cladirii noi propuse, in reteaua de apa si canalizare.

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 racod la reteaua existenta.

3.6.4. TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor 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.

3.7.1. BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS IN ZONA DE STUDIU				
FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren in zona cu activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial (Et)	69 057	98.03	68 387	97.06
Drumuri private	853	1.21	1 523	2.16
Drumuri publice	547	0.77	547	0.78
TOTAL	**70 457**	**100.00**	**70 457**	**100.00**

3.9. PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecţiei 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 fiecarei parcele se vor amenaja spatii verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

Spre strada / spatiul public in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniamente si platformele de parcare / cladiri, se vor amenaja un mimim de 60% de spatii verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

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

In zonele destinate obiectivelor publice se vor amenaja un mimim de 10% zone verzi.

În urma amplasării construcţiilor, se amenajează spaţiile rămase neconstruite cu zone verzi ce vor mări aportul la îmbunătăţirea confortului și a aspectului urban.

CONCLUZII

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal, se va efectua în concordanţă cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadrul al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul Ministrul Lucrărilor Publice şi Amenajerii Teritoriului, indicativ GM010-2000 şi în concordanţă cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL nr. 501/2016 şi Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

La baza stabilirii categoriilor de intervenţie, reglementărilor şi a eventualelor restricţii au stat următoarele obiective principale:

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

Prin PUZ se propune:

Reglementarea zonificarii functionala a zonei studiate.
Etapizarea procedurii de dezvoltare urbana.
Reglementrea drumurilor de acces la parcela care a generat PUZ.
Reglementarea POT / CUT pe fiecare parcela.
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 ternului sunt:

POT max = 40% si CUT max = 2.2

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

Întocmit,
Arh. Gavrilas Adela

Verificat,
Arh. Letea Dorin