

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

MUNICIPIUL ORADEA, NR.CAD. 182350, JUDETUL BIHOR

CAP. I – Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Prezența documentație se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ” ,Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe parcela cu nr.Cad. 182350 ce face obiectul PUZ

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru parcelele ce fac obiectul PUZ.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ -ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism

– permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În cadrul PUZ de urbanizare se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- Direcțiile de dezvoltare a zonei studiate;
- Dezvoltarea infrastructurii rutiere și trasarea profilelor stradale noi propuse;
- Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare;
- Stabilirea zonificării funcționale în cadrul zonei studiate.
- Stabilirea utilizării și activităților permise în fiecare categorie de funcțiuni.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- acces pe proprietate ;
- lotizarea parcelelor studiate;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- retrageri fata de limitele laterale ale terenului.
- retrageri fata de alimiament
- zonificarea funcționala a terenului
- indici tehnici maximi admisi
- măsuri de protecție a mediului.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R. L. U. stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - Legea nr. 18/1991 – legea fondului funciar;
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
 - Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului – republicată în 2000
 - Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
 - HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994/2018 privind modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr. 119 / 2014.
- Legea nr. 247/2005 privind performanța în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
 - Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
 - Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
 - Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
 - Ordinul MLPAT nr. 13/N/199 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
 - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
 - Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
 - Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
 - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
 - Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
 - Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
 - Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
 - Ordonanța nr. 3 11/08/2021 privind depozitarea deșeurilor;
 - HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
 - Codul civil.
 - Aviz de oportunitate – Eliberat de Primăria Oradea.
 - PUG ORADEA.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcela cu nr. CAD: 182350 în proprietatea firmei S.C. Imobiliare Dimitrie Anghel S.R.L.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic de Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Se vor respecta următoarele priorități:

- Crearea condițiilor tehnico-economice propuse, alimentarea cu apa de la rețeaua existentă de-a lungul strazii Calistrat Hogas, propusă spre extindere, evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare propusă spre extindere și respectiv racordarea la rețeaua electrică din zonă și respectarea acceselor propuse.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

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

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

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

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli privind construirea pe parcelă

Zona studiată este situată în intravilanul localității Oradea, în partea nord-estică a localității, în zona strazii Calistrat Hogas și str. Caisilor.

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și CU nr. 1342 / 26.03.2024 terenul este situat în intravilanul Localității Oradea, în nord-est a localității.

Terenul pentru care s-a inițial documentația are o suprafață totală de 18 410.0 mp, conform extras C.F. nr. 182350.

Zona studiată cuprinsă în Etapa 1 de urbanizare are o suprafață de 22 096.0 mp și este compusă din teren cu nr.cad. 182350 care a generat PUZ și nr.topo 5835/2 în proprietatea privată a Municipiului Oradea, cu o suprafață de 4598 mp, conform C.F., din care o suprafață de 3686 mp vor fi destinați prelungirii strazii Calistrat Hogas.

Terenul studiat face parte din UTR ULiu – Zona de urbanizare pentru Locuinte cu regim mic de inaltime.

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

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

Funcțiuni propuse în zona de urbanizare:

L1 – Locuinte individuale sau semicolective cu regim redus de inaltime cu maxim 2 unitati locative – ETAPA 1

L2 – Locuinte individuale sau semicolective cu regim redus de inaltime cu maxim 2 unitati locative – ETAPA 2

I/S – Zona de servicii constituite in ansambluri independente.

Nu s-a propus crearea de spatii verzi, conform RLU UL-iu la PUG Oradea, deoarece exista la SUD de terenul studiat, o zona destinata spatiilor verzi amenajate cu acces public, zona reglementata si aprobata prin HCL 560 / 2010, in baza careia se va amenaja un parc cu acces public.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele sau zonele învecinate, viitoarele construcții se vor încadra în limita de implantare propusa în fiecare zona functionala si in prezentata documentatie.

Toate propunerile realizate pe terenurile învecinate sunt cu caracter sugestiv, acestea putand fi modificate prin documentatii de urbanism ulterioare.

Zona propusa spe urbanizare este delimitata la nord de drumul propus prin HCL 512/2017 si UTR ALV, la sud de prelungirea strazii Calistrat Hogas, identificata prin nr.topo 5835/2, la est si vest de terenuri in proprietate privata.

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

Etapa I – parcela care a general PUZ, nr.cad. 182350 si nr.topo 5835/2.

Etapa II – parcelele cu nr.cad. 204490, 79950, 178122, 175958, 204489, 189337, 189338 si 186437 aflate la nord si vest de parcela studiata.

In nord-ul zonei de urbanizare exista un propus un profil stradal de 9.00, conform PUZ aprobat prin HCL 512/2017, iar la sud s-a propus continuarea profilului stradal de 9,0 m a strazii Calistrat Hogas.

Pentru dezvoltarea tramei stradale se propun drumuri de legatura cu profile de 9,0 m cu dispunere de la nord spre sud, la o distanta aproximativa de 70,0 m intre ele, toate aceste drumuri au rolul de a colecta traficul auto generat de locuintele care urmeaza a se construi. Profilele stradale sunt propuse spre prelungire spre Nord, prin Etapa 2 de urbanizare, acestea urmand sa fie studiate in etape ulterioare.

Pana la prelungirea lor si legarea a doua drumuri publice, se propun zone de intoarcere la fiecare capat de drum nou creat.

Zona de servicii este propusa in sud-ul zonei studiate, cu acces din str. Calistrat Hogas. In aceasta zona se vor permite realizarea de servicii de proximitate, administrative, financiare, turistice, etc, cu exceptie servicii comerciale de tip big-box

7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament, in front discontinu, deschis.

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36 /1996 – administrarea drumurilor publice, ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face conform RLU.

Prin prezentul studiu s-au stabilit limitele de amplasare a clădirilor.

Retragerile propuse sunt următoarele, pentru zona L1:

Amplasarea pe parcela a doua unitati locative: se vor amplasa in sistem individual, cuplat sau duplex. In cazul amplasarii a doua constructii principale distanta intre acestea va fi de minim 3.0 m, dar nu mai putin de $\frac{1}{2}$ din H.cladirea cea mai inalta rabatata pe teren si cu respectare OMS 119/2014.

Retragere aliniament: fata de strazile noi create : min. 3.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi pt.corp principal cat si pt corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi.

Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.

Garajele se vor retrage cu minim 6.0 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Retrageri laterale: Constructii principale: min. 3.0 m, dar nu mai putin de $\frac{1}{2}$ din H.Maxim cladire la streasina/atic

Constructii secundare: (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil.

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipii limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.

Retrageri posterioare: pentru loturile 3 – 23 : minim 6.0 m - corp principal, dar nu mai putin de $\frac{1}{2}$ din H.Maxim cladire,.

pentru loturile 1 – 2 : minim 10.0 m - corp principal, dar nu mai putin de $\frac{1}{2}$ din H.Maxim cladire,.

Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE cladirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.

Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE cladirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.

Retragerile propuse sunt următoarele pt. zona I/S:

Retragere aliniament: min. 4.5 m

Retrageri laterale: Latura Nord : min.6.0 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai putin de $\frac{1}{2}$ din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superioara.

Latura Est : min.4.5 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai putin de $\frac{1}{2}$ din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superioara.

Reguli de amplasare a cladirilor fata de altele pe aceeasi parcela:

In cazul coexistentei pe aceasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanta minima egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte.

Igiena și confortul urban se vor realiza prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condițiile respectării art 17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul 536 /1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontala, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Sochurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de regulament și planul de aliniere fără nicio depășire.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Dezvoltarea tramelor stradale in zona se va realiza etapizat, prin dezvoltarea profilului stradal al str. Calistrat Hogas la 10 m, al drumurilor noi propuse din nr. cad. 182350 la 9 m si a strazii Caisilor la 12.0 m.

Dezvoltarea retelelor stradale din zona se propun a se realiza in etape succesive, in prima etapa fiind propusa extinderea str. Calistrat Hogas, pana la intersectia cu str. Caisilor, prin trecerea terenului din prop. privata a Mun. Oradea in prop. Publica a Mun. Oradea si crearea drumului public de acces la loturile noi create, cu un profil de 9.0 m prin trecerea terenului din proprietatea privata a S.C. Imobiliare Dimitrie Anghel SRL in proprietatea publica a Municipiului Oradea.

In etape ulterioare se propune largirea strazii Caisilor la un profil de 12.0 m si prelungirea drumului nou creat spre nord pentru intersectia cu str. Dimitrie Anghel.

Se propune simularea prelungirii drumurilor noi propuse, cu legatura in str. Propusa la Nord prin documentatia de PUZ aprobata prin HCL 512 / 2017. Acestea se vor studia prin documentatii de urbanism ulterioare.

Loturile propuse : 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 21, 22, 23 destinate pentru locuinte vor avea acces din drumurile noi propuse, cu un profil stradal de 9.0 m (LOT 25 si 27), respectiv 10.0 m (LOT 26) iar lotul 21, iar loturile 6, 10, 11, 15, 19, 20 si 21 vor avea acces din prelungirea strazii Str. Calistrat Hogas.

9. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de înălțime propus pentru zona L1:

Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m

H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8.00 m

H. max. coama - spatii anexe: 3.50 m

Regimul de inaltime propus pentru zona Is :

Regim de inaltime: maxim: S/D+P+2+R/M

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 15.00 m

10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Constructiile noi se vor racorda la rețeaua de energie electrică existentă in zona.

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

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor din zona L1 se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 3.00 m si maxim 6.0, retrageri laterale de minim 2.00 m cu 4.00 m sau 3.00 m cu 3.00 m si retragerea spate de 6.00 m.

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

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelei din zona I/S se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de 3.00 catre str. Calistrat Hogas si 4.5 m fata de strada nou creata, retrageri laterale de minim 4.5 m Est si minim 6.0 m Nord, sau minim ½ din H maxim la atic sau la cornisa superioara.

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

Toate parcelele noi create vor avea o forma regulate.

11. Bilanturi teritoriale

Beneficiarul doreste parcelarea terenului pentru construire locuinte individuale, prin parcelarea terenului in 27 loturi cu dimensiunile cuprinse intre 951.0 mp si 561.0 mp

Loturile 1 – 23 vor fi destinate locuintelor, lotul 24 va fi destinat serviciilor, iar loturile 25-27 vor fi destinate drumurilor publice noi propuse.

Bilant teritorial propus pentru zona de studiu :

S. Teren propusa L1 : 16 018 mp (72.49 %)

S. Teren propusa IS : 1 186 mp (5.37 %)

S. Teren ce urmeaza a fi trecut din prop.privata a SC. Imobiliare Dimitrie Anghel SRL in prop.publica a Mun.Oradea : 2 442 mp (11.05 %)

S. Teren ce urmeaza a fi trecut din prop.privata a Mun.Oradea in prop.publica a Mun.Oradea : 2 450 mp (11.09 %)

Suprafete parcele propuse din nr.cad. 182350 si nr.topo 5835/2:

Lot 1	S =	819 mp
Lot 2	S =	757 mp
Lot 3	S =	690 mp
Lot 4	S =	690 mp
Lot 5	S =	1 033 mp
Lot 6	S =	1 035 mp
Lot 7	S =	641 mp
Lot 8	S =	640 mp
Lot 9	S =	640 mp
Lot 10	S =	641 mp
Lot 11	S =	634 mp
Lot 12	S =	642 mp
Lot 13	S =	610 mp
Lot 14	S =	610 mp
Lot 15	S =	620 mp
Lot 16	S =	610 mp
Lot 17	S =	626 mp
Lot 18	S =	619 mp
Lot 19	S =	622 mp
Lot 20	S =	621 mp
Lot 21	S =	737 mp
Lot 22	S =	737 mp
Lot 23	S =	738 mp
Lot 24	S =	1 186 mp – I/S

Lot 25	S =	925 mp – servicii cu acces public IS
Lot 26	S =	831 mp – drum public nou propus
Lot 27	S =	686 mp – drum public nou propus
Lot 28	S =	2 450 mp – drum public nou propus

11. Reguli cu privire la amenajarea spatiilor verzi si imprejuriri

Spatii verzi

Pe ansamblul parcelei, se vor organiza spatii verzi plantate minin 20% din suprafata totala, si vor cuprinde exclusive vegetatie (joasa, medie si inalta)

Împrejuriri

Modul de realizare al împrejuririlor se face cu respectarea prevederilor art 584, 600 si 604 din Codul Civil si anume:

- a) Împrejurirea spre domeniul public se va trata astfel:
 - La parcelele amplasate de-a lungul drumului de 16.0 m, respectiv de 12.00 m se va realiza cu o retragere fata de limita de proprietate
 - spre spatial public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejurire.
 - împrejuririle propuse vor asigura scurgerea apelor pluviale
 - portile imprejuririlor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public

CAP. III – Zonificarea funcțională

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

Funcțiuni propuse în zona de urbanizare:

L1 – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, Locuințe colective mici.

I/S – Zona de servicii constituite în ansambluri independente.

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

Pentru zona de locuire L1u - POT max = 35 % și CUT max = 0.9

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

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Zonificare propusă: Locuințe individuale și / sau semicolective cu regim redus de înălțime, cu maxim două unități locative cu regim redus de înălțime

LOT 1 – 23

Utilizări admise: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective cu maxim două unități locative și anexele acestora și anexele acestora: garaj, filigorie

Utilizări admise cu condiționari:

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail, conform Anexei 1 la PUG Oradea, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Utilizări interzise: altele decât cele admise mai sus.

Suprafața minimă lot: 500.0 mp

Front stradal minim: 12.0 m

Amplasarea pe parcela a două unități locative: se vor amplasa în sistem individual, cuplat sau duplex. În cazul amplasării a două construcții principale distanța între acestea va fi de minim 3.0 m, dar nu mai puțin de ½ din H. clădirea cea mai înaltă rabatată pe teren și cu respectare OMS 119/2014.

Retragere aliniament: fata de strazile noi create : min. 3.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi pt.corp principal cat si pt corp secundar), la parcelele de colț se va aplica pt ambele laturi.

Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.

Garajele se vor retrage cu minim 6.0 m fata de aliniament, pentru a permite parcare în fata a unui autoturism.

Retrageri laterale: Constructii principale: min. 3.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic

Constructii secundare: (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil.

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipii limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.

Retrageri posterioare: pentru loturile 3 – 23 : minim 6.0 m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire,.

pentru loturile 1 – 2 : minim 10.0 m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire,.

Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE cladirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.

Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE cladirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.

Regim de inaltime: va respecta una dintre urmatoarele configuratii : S+P+1+M, S+P+E+R, D+P+R sau D+P+M, sau mai putin.

Etajul se va retrage cu min. 1,80 m, fata de fatada principala

Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m

H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8.00 m

H. max. coama - spatii anexe: 3.50 m

Spatii verzi: minim 40% din S. terenului

Loc parcare: minim 1 loc / locuinta

minim 2 locuri / in cazul prezentei serviciilor pe parcela.

Acces auto: Latime maxima acces auto: 5 m

Tipuri cladiri secundare: Filigorii, piscine, anexe gospodaresti, garaje

Suprafata max. totala anexe: 80 mp

P.O.T. 35 % - locuinte si servicii

C.U.T. 0.9 - locuinte si servicii

Imprejmuire: H. Maxim 2.50 m

REGIM TEHNIC PROPUȘ:

Zonificare propusa: **Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente**

Utilizari admise in Is: Servicii administrative, servicii de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare (comert en-detail, alimentatie publica, acces public, servicii manufacturiere), de cultura, invatamant, cercetare, sanatate si asistenta sociala, turism (cladiri de cazare)

Este permisa modificarea zonei de servicii pe baza de PUZ, dar nu este permisa reducerea suprafetei acesteia sau schimbarea in zona de locuit.

Retragere aliniament: min. 4.5 m

Retrageri laterale: Latura Nord : min.6.0 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai putin de 1/2 din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superioara.

Latura Est : min.4.5 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai putin de 1/2 din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superioara.

Regim de inaltime: maxim: S/D+P+2+R/M

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 15.00 m

Spatii verzi: minim 20% din s. terenului

Loc parcare: Conf. Anexei 2 la PUG Oradea

P.O.T. 60 %

C.U.T. 2.8

Imprejmuire: H. Maxim 2.50 m. Spre spatiul public va avea soclu opac cu H.max. 80 cm si o parte transparenta. Se recomanda dublarea imprejmuirii de garduri vii.

Valorile indicilor urbanistici propuși pentru fiecare zonă funcțională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) **POT** = $Sc/Sp \times 100$ (%)

b) **CUT** = Sd/Sp

în care:

Sc = suprafața construită la sol;

Sd = suprafața desfășurată a clădirii.

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în FBI).

CAP. V – Autorizarea construcțiilor

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcele. Autorizația de construire se va obține în baza Certificatului de Urbanism.

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:

Zonificarea funcțională a parcelei studiate.

Lotizarea terenului cu nr.cad. 282350 în 28, din care 23 parcele destinate locuirii, o parcelă destinată serviciilor private și trei parcele destinate drumului de acces.

Crearea de drumuri de acces la loturile propuse

Reglementarea parcelelor noi create

Reglementarea profilelor stradale propuse

Studierea posibilității de extindere a rețelelor de utilități din zona studiată.

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

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

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

Propunerea făcută se încadrează în indicatorii maximi stabiliți prin PUG în vigoare, pentru această zonă.



MEMORIU

- PLAN URBANISTIC ZONAL -

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

MUNICIPIUL ORADEA, NR.CAD. 182350, JUDETUL BIHOR

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE ÎNALȚIME
Beneficiar	S.C. IMOBILIARE DIMITRIE ANGHEL S.R.L.
Adresa lucrare	Jud. Bihor, Oradea, nr.cad. 182350, str. Calistrat Hogas
Proiectant general	S.C. URBANLINE STUDIO S.R.L.
Sef proiect	ARH. Gavrilas Adela
Proiectat	ARH. Gavrilas Adela
Desenat	ARH. Gavrilas Adela
Nr. proiect	164 / 2024
Data elaborării	NOIEMBRIE 2024

CAPITOLUL I – DATE GENERALE

I. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

1. Incadrarea in localitate si in zona: Zona studiata este situata in intravilanul localitatii Oradea, in partea nord-estica a localitatii, in zona strazii Calistrat Hogas si str. Caisilor.

Categoria de folosinta a terenului: Teren intravilan.

Caracteristicile terenului:

Terenul pentru care s-a initial documentatia are o suprafata totala de 18 410.0 mp, conform extras C.F. nr. 182350.

Zona studiata cuprinsa in documentatie are o suprafata de 22 096.0 mp si este compusa din teren cu nr.cad. 182350 care a generat PUZ si nr.topo 5835/2 in proprietatea privata a Municipiului Oradea, cu o suprafata de 4598 mp, conform C.F, din care o suprafata de 2 450 mp vor fi destinati prelungirii strazii Calistrat Hogas.

Terenul studiat face parte din UTR ULiu – Zona de urbanizare pentru Locuinte cu regim mic de inaltime.

Ca vecinatati, zona studiata este delimitata de:

- Nord – terenuri in proprietate privata.
- Est – terenuri in proprietate privata
- Vest – terenuri in proprietate privata
- Sud – teren cu nr.topo 5835/ 2 in proprietatea private Mun. Oradea, destinat prelungirii strazii Calistrat Hogas.

Accesul auto si pietonal faptic, la ora actuala se realizeaza pe latura de Sud.

Parcela la momentul întocmirii prezentei documentații nu are acces juridic, str. Calistrat Hogas fiind situată la o distanță de 10.80 m față de cel mai apropiat punct al parcelei.

Beneficiarul dorește parcelarea terenului pentru construire locuințe individuale, prin parcelarea terenului în 24 cu o suprafață minimă de 500 mp.

Loturile 1 – 23 vor fi destinate locuințelor, lotul 24 va fi destinat serviciilor, iar loturile 25-28 vor fi destinate drumurilor publice noi propuse.

Funcțiuni existente conform PUG :

ULiu – Zona de urbanizare Locuințe cu regim de înălțime mic, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonarilor funcționale aprobate în Regulamentul Local de Urbanism prin HCL 892 în 2020.

Funcțiuni propuse :

L1 – Locuințe cu regim de înălțime mic, dispuse pe un parcelar de tip urban.

IS – Zona de servicii constituite în ansambluri independente.

Utilizări admise în zona L1:

- Locuințe individuale și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonate, amenajări exterioare.

Utilizări admise cu condiționari:

- Servicii cu acces public (servicii de proximitate) prestate de proprietari
- Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari, ocupanți numai în paralel cu locuirea.
- Funcțiuni de învățământ și cercetare și funcțiuni de turism.

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

Utilizări admise în zona I/S:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială
- Funcțiuni de turism

CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ

Aspecte critice privind desfășurarea în zona a circulației:

Dezvoltarea tramelor stradale în zona se va realiza etapizat, prin dezvoltarea profilului stradal al str. Calistrat Hogas la 10 m, al drumurilor noi propuse din nr. cad. 182350 la 9 m și a strazii Caisilor la 12.0 m.

Dezvoltarea rețelelor stradale din zona se propune a se realiza în etape succesive, în prima etapă fiind propusă extinderea str. Calistrat Hogas, până la intersecția cu str. Caisilor, prin trecerea terenului din prop. privată a Mun. Oradea în prop. Publică a Mun. Oradea și crearea drumului public de acces la loturile noi create, cu un profil de 9.0 m prin trecerea terenului din proprietatea privată a S.C. Imobiliare Dimitrie Anghel SRL în proprietatea publică a Municipiului Oradea.

În etape ulterioare se propune lărgirea strazii Caisilor la un profil de 12.0 m și prelungirea drumului nou creat spre nord pentru intersecția cu str. Dimitrie Anghel.

Se propune simularea prelungirii drumurilor noi propuse, cu legătura în str. Propusă la Nord prin documentația de PUZ aprobată prin HCL 512 / 2017. Acestea se vor studia prin documentații de urbanism ulterioare.

Loturile propuse : 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14,16, 17, 18, 21, 22, 23 destinate pentru locuinte vor avea acces din drumurile noi propuse, cu un profil stradal de 9.0 m (LOT 25 si 27), respectiv 10.0 m (LOT 26) iar lotul 21, iar loturile 6, 10, 11, 15, 19, 20 si 21 vor avea acces din prelungirea strazii Str. Calistrat Hogas.

OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Terenul studiat este amplasat in zona ULiu, functiune propusa spre urbanizare in zona L1 pentru case si zona I/S.

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

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

Pentru realizarea noilor drumuri, cu profil de 9.0 m se propuse crearea lotului 25, 26 si 27 cu o suprafata totala de 2 442.0 mp. Propusa pentru a trece din prop.privata a S.C. Imobiliare Dimitrie Anghel SRL in prop publica a Mun.Oradea.

Se propune trecerea unei suprafete de teren de 815 mp din proprietatea Municipiul Oradea, in proprietatea S.C. Imobiliare D.Anghel SRL, in vederea efectuarii unui schimb de proprietati pentru reglementarea profilului stradal al str. Calistrat Hogas.

Astfel ca SC Imobiliare D.Anghel isi va mari loturile cu front spre Str. Calistrat Hogaas, cu o suprafata de 815 mp, iar S.C. Imobiliare D.Anghel va da la schimb suprafata de 815 mp in vederea constituirii lotului 24, care va si in proprietatea Municipiului Oradea.

Parcarea va fi asigurata in interiorul fiecarui parcele.

Bilant teritorial propus pentru zona de studiu :

S. Teren propusa L1 : 16 018 mp (72.49 %)

S. Teren propusa IS : 1 186 mp (5.37 %)

S. Teren ce urmeaza a fi trecut din prop.privata a SC. Imobiliare Dimitrie Anghel SRL in prop publica a Mun.Oradea : 2 442 mp (11.05 %)

S. Teren ce urmeaza a fi trecut din prop.privata a Mun.Oradea in prop publica a Mun.Oradea : 2 450 mp (11.09 %)

Suprafete parcele propuse din nr.cad. 182350 si nr.topo 5835/2:

Lot 1	S =	819 mp
Lot 2	S =	757 mp
Lot 3	S =	690 mp
Lot 4	S =	690 mp
Lot 5	S =	1 033 mp
Lot 6	S =	1 035 mp
Lot 7	S =	641 mp
Lot 8	S =	640 mp
Lot 9	S =	640 mp
Lot 10	S =	641 mp
Lot 11	S =	634 mp
Lot 12	S =	642 mp
Lot 13	S =	610 mp
Lot 14	S =	610 mp
Lot 15	S =	620 mp
Lot 16	S =	610 mp
Lot 17	S =	626 mp
Lot 18	S =	619 mp
Lot 19	S =	622 mp
Lot 20	S =	621 mp
Lot 21	S =	737 mp
Lot 22	S =	737 mp
Lot 23	S =	738 mp
Lot 24	S =	1 186 mp – I/S

Lot 25	S =	925 mp – servicii cu acces public IS
Lot 26	S =	831 mp – drum public nou propus
Lot 27	S =	686 mp – drum public nou propus
Lot 28	S =	2 450 mp – drum public nou propus

Zonificare propusa: Locuinte individuale si / sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim doua unitati locative cu regim redus de inaltime

LOT 1 – 23

Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective cu maxim doua unitati locative si anexele acestora si anexele acestora: garaj, filigorie

Utilizari admise cu conditionari:

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en detail, conform Anexei 1 la PUG Oradea, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de baza, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de baza, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Utilizari interzise: altele decat cele admise mai sus.

Suprafata minima lot: 500.0 mp

Front stradal minim: 12.0 m

Amplasarea pe parcela a doua unitati locative: se vor amplasa in sistem individual, cuplat sau duplex. In cazul amplasarii a doua constructii principale distanta intre acestea va fi de minim 3.0 m, dar nu mai putin de ½ din H.cladirea cea mai inalta rabatata pe teren si cu respectare OMS 119/2014.

Retragere aliniament: fata de strazile noi create : min. 3.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi pt.corp principal cat si pt corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi.

Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.

Garajele se vor retrage cu minim 6.0 m fata de aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Retrageri laterale: Constructii principale: min. 3.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic

Constructii secundare: (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de cladire, se vor putea alipii limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.

Retrageri posterioare: pentru loturile 3 – 23 : minim 6.0 m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire,.

pentru loturile 1 – 2 : minim 10.0 m - corp principal, dar nu mai puțin de 1/2 din H.Maxim clădire,.

Construcțiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE clădirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare și prevederile OMS 119/2014, privind însoțirea încăperilor de locuit.

Construcțiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE clădirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare și prevederile OMS 119/2014, privind însoțirea încăperilor de locuit.

Regim de înălțime: va respecta una dintre următoarele configurații : S+P+1+M, S+P+E+R, D+P+R sau D+P+M, sau mai puțin.

Etajul se va retrage cu min. 1,80 m, față de fațada principală

Regim de înălțime spații anexe: S/D+P

H max. coama/cel mai înalt punct al clădirii: 12.00 m

H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8.00 m

H. max. coama - spații anexe: 3.50 m

Spații verzi: minim 40% din S. terenului

Loc parcare: minim 1 loc / locuință

minim 2 locuri / în cazul prezentei serviciilor pe parcelă.

Acces auto: Latime maximă acces auto: 5 m

Tipuri clădiri secundare: Filigorii, piscine, anexe gospodărești, garaje

Suprafața max. totală anexe: 80 mp

P.O.T. 35 % - locuințe și servicii

C.U.T. 0.9 - locuințe și servicii

Împrejmuire: H. Maxim 2.50 m

REGIM TEHNIC PROPUȘ:

Zonificare propusă: **Is- Zona servicii constituite în ansambluri independente**

Utilizări admise în Is: Servicii administrative, servicii de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare (comert en-detail, alimentație publică, acces public, servicii manufacturiere), de cultură, învățământ, cercetare, sănătate și asistență socială, turism (clădiri de cazare)

Este permisă modificarea zonei de servicii pe baza de PUZ, dar nu este permisă reducerea suprafeței acestora sau schimbarea în zona de locuit.

Retragere aliniament: min. 4.5 m

Retrageri laterale: Latura Nord : min.6.0 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificări în 2018) dar nu mai puțin de 1/2 din H.maxim al clădirii la atic sau cornisa superioară.

Latura Est : min.4.5 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificări în 2018) dar nu mai puțin de 1/2 din H.maxim al clădirii la atic sau cornisa superioară.

Regim de înălțime: maxim: S/D+P+2+R/M

H max. coama/cel mai înalt punct al clădirii: 15.00 m

Spații verzi: minim 20% din s. terenului

Loc parcare: Conf. Anexei 2 la PUG Oradea

P.O.T. 60 %

C.U.T. 2.8

Împrejmuire: H. Maxim 2.50 m. Spre spațiul public va avea soclu opac cu H.max. 80 cm și o parte transparentă. Se recomandă dublarea împrejmuirii de garduri vii.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Se propune extinderea rețelilor pe toată zona studiată, de-a lungul str.Calistrat Hogas cat și a drumului public nou creat, astfel încât toate parcelele să poată fi racordate la utilitățile necesare. Extinderea rețelilor se va face odată cu amenajarea drumului.

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Se propune extinderea rețelei de apă și canalizare, de-a lungul str.Calistrat Hogas până la str.Caisilor, cat și de-a lungul drumului public nou creat.

3.6.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrale termice proprii.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a loturilor noi propuse se va realiza prin racord la rețeaua electrica propusa spre extindere.

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.

3.6 MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, terenurile studiate fac parte ca zona functionala prin RLU PUG din zona LiU – Zona propusa spre urbanizare – Locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

Se propune lotizarea terenului in 24 loturi, din care 20 cu destinatia de locuire, unul cu detinatie de servicii cu acces public si 3 destinate profilelor stradale propuse spre prelungire si largire.

Studiile geotehnice si proiectele de specialitate intocmite de beneficiari vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in edere specificul programului propus.

Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea functionala a parcelelor existente si a drumurilor de acces la acestea.

3.7. ECHIPAREA EDILITARA:

- apa potabila: se va extinde rețeaua existenta pana la parcelele noi propuse.
- canalizare: se va extinde rețeaua existenta pana la parcelele noi propuse.
- alimentarea cu energie electrica se va face cu bransamente prin racordarea la linia de joasa tensiune, dupa extinderea ei.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

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

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

Spre 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-cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, indicativ GM010-2000 și în concordanță cu Regulamentul General de

Urbanism aprobat prin HCL nr. 501/2016 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

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

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

Prin PUZ se propune:

Zonificarea funcțională a parcelei studiate.

Lotizarea terenului cu nr.cad. 282350 în 24, din care 20 parcele destinate locuirii, o parcelă destinată serviciilor private și trei parcele destinate drumului de acces.

Crearea de drumuri de acces la loturile propuse

Reglementarea parcelelor noi create

Reglementarea profilelor stradale propuse

Studierea posibilității de extindere a rețelelor de utilități din zona studiată.

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

Pentru zona de locuire L1 - POT max = 35 % și CUT max = 0.9

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

Propunerea făcută se încadrează în indicatorii maximi stabiliți prin PUG în vigoare, pentru această zonă.

întocmit,
Arh. Gavrilas Adela



