

MEMORIU

- PLAN URBANISTIC ZONAL -

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU :

PUZ- « PARCELARE TEREN 214081, 205336 AVIZ OPORTUNITATE 1752/2025»

*JUD. BIHOR, MUN. ORADEA, STR. ALEXANDRU MACEDONSKI, NR.CAD.
205336, 214081.*

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului **PUZ- « PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE UNIFAMILIALE SAU BIFAMILIALE»**

Beneficiar	MICLAU LEONTINA-ADINA, INDREI ADRIAN AUREL, INDREI MELANIA.
Adresa lucrare	JUD. BIHOR, MUN. ORADEA, STR. ALEXANDRU MACEDONSKI, NR.CAD. 205336, 214081.
Proiectant general	S.C. OGIS STUDIO S.R.L.
Sef proiect	ARH. Gavrilas Adela
Proiectat	ARH. Gavrilas Adela
Desenat	ARH. Gavrilas Adela
Nr. proiect	ARH. Gavrilas Adela
	109 / 2025
Data elaborării	DECEMBRIE

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Zona studiată prin P.U.Z. este amplasată în Municipiul Oradea, în UTR Ulu si este delimitată de str. Alexandru Macedonski si str. Cu nr.cad 205336, 214081.

Zona studiată este delimitată de :

La Nord – drum public – str. Alexandru Macedonski

La Sud – drum public

La Est – terenuri în proprietate privată -nr.cad. 169406, 184697, 184701, 184702, 184704, 152305.

La Vest – drum public – str. cu nr.cad. 202145.

Parcelele studiate cu nr.cad. 205336, 214081 se propun a fi parcelate în 26 de Loturi din care 18 destinate locuirii, serviciilor complementare, 2 loturi destinate serviciilor, 2 loturi destinate drumului public, 2 loturi destinate drumurilor private ce deservesc accesul în interiorul parcelelor, 2 parcele pentru spații verzi amenajate în incinta.

Documentația urbanistică s-a elaborat având în vedere următoarele: lotizarea terenului si reglementarea funcțională a teritoriului studiat prin crearea unei subzone funcționale: subzona mixta pentru locuinte, servicii complementare.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele sau zonele învecinate, Viitoarele construcții se vor încadra în limita de implant construcții propusa pe fiecare lot.

Drumurile publice existente din partea de nors si sud a parcelelor, se vor lărgi în etapa 1 fiind cuprinse în prezenta documentatie de PUZ, se vor lărgi la un profil de 16,0 m.

Drumurile noi private din interiorul parcelelor vor avea profil de 6.00 m.

Obiectul lucrării PUZ este:

- Lotizarea terenurilor pentru locuințe cu regim mic de înălțime, servicii turistice și servicii terțiare.
- Lotizarea terenurilor pentru servicii.
- Stabilirea limitelor de contribuibilitate a loturilor noi create.
- Stabilirea condițiilor de acces și echipare edilitară pentru noile loturi.
- Stabilirea regimului de înălțime maxim admis pe fiecare parcelă.
- Reglementarea profilelor stradale existente la 16.0 m, respectiv constituirea drumurilor private cu profil de 6.0 m.

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.I.Oradea nr. 260/31.03.2021 privind indicatorii teritoriiali;
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 798 / 2018.
Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. ORADEA:

În conformitate cu prevederile PUG Oradea terenul situat este în intravilanul Municipiului Oradea.

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 :

Lîu – Zona de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, locuințe colective mici.

IS - Zona de institutii si servicii constituite in ansambluri independente.

Vs/IS - Zona mixta pentru obiective de interes public, zona verde cu rol de complex sportiv.

SUPRAFATA ZONA STUDIATA PRIN PUZ P.U.Z.: 11 603 mp

din care: S. Nr.Cad. 205336 = 6 600 mp

S. Nr.Cad. 214081 = 5 003 mp

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 este compusă din două terenuri în proprietate privată, identificate cu nr.cad. 205336 și 214081.

Dimensiunile generale în plan a zonei studiate sunt de 59.85 ml – sud- x 59.69 ml – nord x 192.99 – est x 195.96 ml – vest.

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 parcelă.

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 regile proprietare ;

Date statistice :

- nu este cazul

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata se află în intravilanul Municipiului Oradea, Judetul Bihor, în partea de Sud a localitatii.

Ca vecinatati terenul studiat este delimitat la sud, nord si vest de drumuri publice Sud si est de proprietati private.

Zona studiata are o suprafata totala de 11 603.00 mp si este propusa spre parcelare, în 30 de loturi.

Accesul la lotul 1 se va realiza din strada Alexandru Macedonski, loturile 1,6,7,8,13,14,15. din strada cu nr. Cad. 202145, loturile 18, 19 din strada din partea de sud a zonei studiate iar restul loturilor vor avea acces din drumurile private noi create.

2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRI ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INTITUTII DE INTERES GENERAL, ETC.

Parcelele sunt situate în sud, în Municipiul Oradea, într-o zona ușor accesibila. Accesul la zona studiata se poate realiza din drumurile existente.

Se propune reglementarea profilului drumurilor propuse la 6,0 m, si largirea drumurilor publice existente la 16.0 m.

Pe terenurile studiate, la ora actuala nu exista cladiri. Terenurile nu sunt amplasate într-o zona inundabila, sau în zona de siguranta a drumului national sau judetean.

Se propun urmatoarele interventii:

- Lotizarea terenurilor pentru locuinte cu regim mic de inaltime, servicii turistice si servicii teritiare.
- Lotizarea terenurilor pentru servicii.
- Stabilirea limitelor de contribuibilitate a loturilor noi create.
- Stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru noile loturi.
- Stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe fiecare parcela.
- Reglementarea profilor stradale existente la 16.0 m, respectiv constituirea drumurilor private cu profil de 6.0 m.

2.3. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Oradea si Certificatului de Urbanism nr. 4086 din 07.10.2025, parcelele studiate, sunt situata în UTR Uliu .

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasată marginal în cadrul Municipiului Oradea și liberă de construcții, zona studiată este caracterizată prin vegetație stabilizată în decursul anilor, ierburi și arbuști de talie mică. Latura nord-estica si sud-vestica este delimitată de parcele în proprietate privata, care la momentul elaborarii prezentei documentatii sunt libere de constructii.

2.5 PROBLEME DE MEDIU

Nivelul actual de poluare a zonei din surse proprii este nul.

2.6. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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.

2.7. CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA

Aspecte critice privind desfasurarea in zona a circulatiei:

Accesul la zona studiata se poate realiza drumuri publice existente.

Profilurile stradale propuse prin PUG au profil de 16.0 m, pentru drumurile existente.

2.8. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

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

Respectiv, pe toate loturile constructiile principale se vor retrage cu:

Liu

Retragere aliniament: minim 3.00 m / maxim 6.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi atata pt.corp principal cat si pt corp secundar la loturile de colt retragerea se va aplica pe ambele laturi.

Retrageri laterale: minim 3.0 m, cu respectare Cod Civil si OMS 114/2019 cu completari ulterioare pe ambele laturi (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018)

Retrageri posterioare: minim 6.00 m - corp principal.

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

IS

Retragere aliniament: minim 4.50 m

Retrageri laterale: minim 4.50 m, cu respectare Cod Civil si OMS 114/2019 cu completari ulterioare pe ambele laturi (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018)

Retrageri posterioare: minim 6.00 m - corp principal.

Vs/IS

Retragere aliniament: minim 4.50 m

Retrageri laterale: minim 4.50 m, cu respectare Cod Civil si OMS 114/2019 actualizat pe ambele laturi (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018)

Retrageri posterioare: minim 6.00 m - la corp principal, conf.Cod Civil - la corp secundar

2.9. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.9.1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Se propune extinderea rețelelor pe toata zona studiata, de-a lungul drumului existent, astfel incat toate parcelele sa poate fi racordate la utilitatile necesare.

2.9.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin racord la rețeaua existentă în zona.

2.9.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racord la rețeaua existentă.

TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la rețeaua de telefonie fixă.

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Funcțiunea existentă : **Uluu** – Zona de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban, locuințe colective mici.

Funcțiuni propuse :

Liu – Zona de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban, locuințe colective mici.

IS - Zona de instituiti si servicii constituite in ansambluri independente.

Vs/IS - Zona mixta pentru obiective de interes public, zona verde cu rol de complex sportiv.

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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 în zona de protecție a Apelor Romane.

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

Conform PUG în zona studiată la Nord și Sud s-au prevăzut profile stradale de 16 m, iar drumul nou creat s-a propus la profilul stradal de 6,00 m.

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.

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja un minim de 40% spații verzi, în care se vor planta vegetație înaltă și medie în suprafața de minim 10%. Se recomandă minim 5% din suprafața verde obligatorie să fie amplasată la frontul stradal.

Pe parcelele destinate serviciilor, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi relementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.

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:

Accesul la lotul 1 se va realiza din strada Alexandru Macedonski, loturile 1,6,7,8,13,14,15. din strada cu nr. Cad. 202145, loturile 18, 19 din strada din partea de sud a zonei studiate iar restul loturilor vor avea acces din drumurile private noi create.

Parcarile se vor asigura în incinta fiecărui lot.

Fiecare lot va avea asigurat un acces pietonal și un acces auto, acestea se vor realiza de pe drumul nou creat, pe latura scurtă a parcelelor.

3.5. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Amplasarea corpurilor principale în interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de:

Liu

Retragere aliniament: minim 3.00 m / maxim 6.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi atată pt.corp principal cat și pt.corp secundar la loturile de colț retragerea se va aplica pe ambele laturi.

Retrageri laterale: minim 3.0 m, cu respectare Cod Civil si OMS 114/2019 cu completari ulterioare pe ambele laturi (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018)

Retrageri posterioare: minim 6.00 m - corp principal.
Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

IS

Retragere aliniament: minim 4.50 m

Retrageri laterale: minim 4.50 m, cu respectare Cod Civil si OMS 114/2019 cu completari ulterioare pe ambele laturi (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018)

Retrageri posterioare: minim 6.00 m - corp principal.

Vs/IS

Retragere aliniament: minim 4.50 m

Retrageri laterale: minim 4.50 m, cu respectare Cod Civil si OMS 114/2019 actualizat pe ambele laturi (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018)

Retrageri posterioare: minim 6.00 m - la corp principal, conf.Cod Civil - la corp secundar

S. Zona studiata in PUZ: 11 603.00 mp (100.0 %)

Suprafata de teren care va trece din proprietatea privata a pers. fizice in proprietatea Localitatii Oradea pentru creare profile stradale noi este de 1 353.0 mp, spatiu verde cu acces public cu o suprafata de 138 mp.

Suprafata rezultata, destinata zonei de locuire rezultata: 7 777.00, aceasta zona se propune spre lotizare in 25 loturi.

SUPRAFETE LOTURI PROPUSE:

Lot 1 S=1 175 mp - Vs/IS
Lot 2 S=1 195 mp - I/S
Lot 3 S= 466.00 mp - Liu
Lot 4 S= 468.00 mp - Liu
Lot 5 S= 467.00 mp - Liu
Lot 6 S= 454.00 mp - Liu
Lot 7 S= 452.00 mp - Liu
Lot 8 S= 452.00 mp - Liu
Lot 9 S= 456.00 mp - Liu
Lot 10 S= 453.00 mp - Liu
Lot 11 S= 453.00 mp - Liu
Lot 12 S= 456.00 mp - Liu
Lot 13 S= 453.00 mp - Liu
Lot 14 S= 451.00 mp - Liu
Lot 15 S= 451.00 mp - Liu
Lot 16 S= 452.00 mp - Liu
Lot 17 S= 452.00 mp - Liu
Lot 18 S= 450.00 mp - Liu
Lot 19 S= 491.00 mp - Liu
Lot 20 S= 358.00 mp - largire drum public
Lot 21 S= 326.00 mp - drum public nou
Lot 22 S= 323.00 mp - drum public nou
Lot 23 S= 351.00 mp - largire drum public
Lot 24 S= 67.00 mp - sp.verde
Lot 25 S= 71.00 mp - sp.verde
TOTAL = 11 603 mp

SUMAR REGIM TEHNIC PROPUȘ - LIU

Zonificare propusă: liu - locuințe cu regim redus de înălțime	
Utilizări admise:	locuințe individuale (unități familiale) și anexele acestora: garaj, filigorie, împrejurări dipuse pe un parcelor de tip urban, locuințe colective mici
Utilizări admise cu condiționări: servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail conf Anexei 1 la PUG Oradea aprobat prin HCL 501/2016	
Suprafața minimă lot:	min. 450 mp
Front stradal minim:	min. 8 m
Retragere aliniament:	minim 3,00 m / maxim 6,00 m (retragerea de 3,00 m poate fi atot pt corp principal cat si pt corp secundar la loturile de colt retragerea se va aplica pe ambele laturi.
Retrageri laterale:	minim 3,0 m, cu respectare Cod Civil și OMS 114/2019 cu completări ulterioare pe ambele laturi (cu respectare OMS 119/2014 cu modificări în 2018)
Retrageri posterioare:	minim 6,00 m - corp principal.
Regim de înălțime:	(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R
H max. coama:	12,00 m - clădiri noi propuse
H max. dfic:	8,00 m - clădiri noi propuse
Spații verzi:	minim 40% din S. terenului
Loc parcare:	minim 1 loc / parcela / unitate locativă cu A.U < 100 mp. minim 2 locuri / parcela / unitate locativă cu A.U > 100 mp.
P.O.T.	35 %
C.U.T.	0,9

SUMAR REGIM TEHNIC PROPUȘ - I/S

Zonificare propusă: I/S - Zona de instituii și servicii constituite în ansambluri independente.	
Utilizări admise:	Funcțiuni administrative, administrarea afacerilor, de cultură, unități de învățământ și cercetare, sanatare (clinici medicale, cabinete, laboratoare, etc)
Utilizări interzise: Construcții provizorii, locuințe individuale, colective sau semicollective	
Suprafața minimă lot:	750 mp
Retragere aliniament:	minim 4,50 m
Retrageri laterale:	minim 4,50 m, cu respectare Cod Civil și OMS 114/2019 actualizat pe ambele laturi (cu respectare OMS 119/2014 cu modificări în 2018)
Retrageri posterioare:	minim 6,00 m - la corp principal, conf Cod Civil - la corp secundar
Regim max. de înălțime:	D+P+4+R(I+M), dar nu mai puțin de 1/2 din H,Maxim clădire rabatată pe teren.
H max. coama:	18,00 m - clădiri noi propuse
Spații verzi:	minim 20% din S. terenului
Loc parcare:	1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații) parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU
P.O.T.	60 %
C.U.T.	2,8
Împrejmuirea:	H,Maxim 2,5 m, spre frontul stradal va fi cu soclu de max.80 cm și o parte transparentă, iar spre vecini va fi opac

SUMAR REGIM TEHNIC PROPUȘ - VS/IS

Zonificare propusă: VS/IS - Zona de instituii și servicii și zona verde cu rol de complex sportiv.	
Utilizări admise: Funcțiuni administrative, administrarea afacerilor, de cultură, unități de învățământ și cercetare, sanatare, unități de alim. publică cu ADC, max 100 mp (cafeterie, cafenea etc), sali de antrenament, sp. tehnice pt. adm. și întreținere, amenajări peisagere, platforme pt circulații auto și velo, spații de joacă.	
Utilizări interzise: Construcții provizorii, locuințe individuale, colective sau semicollective	
Suprafața minimă lot:	1.000 mp
Retragere aliniament:	minim 4,50 m
Retrageri laterale:	minim 4,50 m, cu respectare Cod Civil și OMS 114/2019 actualizat pe ambele laturi (cu respectare OMS 119/2014 cu modificări în 2018)
Retrageri posterioare:	minim 6,00 m - la corp principal, conf Cod Civil - la corp secundar
Regim max. de înălțime:	D+P+4+R(I+M), dar nu mai puțin de 1/2 din H,Maxim clădire rabatată pe teren.
H max. coama:	18,00 m - clădiri noi propuse
Spații verzi:	minim 20% din S. terenului
Loc parcare:	1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații) parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU
P.O.T.	60 %
C.U.T.	2,8
Împrejmuirea:	H,Maxim 2,5 m, spre frontul stradal va fi cu soclu de max.80 cm și o parte transparentă, iar spre vecini va fi opac

ECHIPAREA EDILITARĂ

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

3.5.1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Se propun bransamente pentru fiecare lot, dupa extinderea rețelei de apa si canalizare, **3.5.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ**

Încălzirea se va prin racord la rețeaua existentă în zona.

3.5.3.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

3.5.4. 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. 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 spatii verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetate.

Spre strada / spațiul public în cadrul fașilor neconstruite dintre aliniamente și platformele de parcare / clădiri, se vor amenaja un minim de 5% de spații verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în puștele 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.

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 GOM10-2000 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:

- Lotizarea terenurilor pentru locuințe cu regim mic de înălțime, servicii turistice și servicii terțiare.
- Lotizarea terenurilor pentru servicii.
- Stabilirea limitelor de contribuibilitate a loturilor noi create.
- Stabilirea condițiilor de acces și echipare edilitară pentru noile loturi.
- Stabilirea regimului de înălțime maxim admis pe fiecare parcelă.
- Reglementarea profilului stradale existente la 16.0 m, respectiv constituirea drumurilor private cu profil de 6.0 m.

Propunerea facută se încadrează în indicatorii maximi stabiliți prin PUG în vigoare, pentru aceasta zona.

Intocmit,
Arh. Gavrilas Adela

