



RO 410102, ORADEA, STR. LUNGA NR. 4
TEL. 0359 191 402, 0726 185 869
CUI RO11493800, J05/130/1999

SC POLIART SRL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NUMAR PROIECT:	
DENUMIREA LUCRARII:	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE D+P+6E CU SPATII COMPLEMENTARE PARTIAL LA PARTER, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER Oradea, Strada Eroului Necunoscut, nr cad 165258
BENEFICIAR:	S.C. CONDO ELEGANS SRL
PROIECTANT:	S.C. POLIART S.R.L. Arh. Tivadar I. Daniel
DATA ELABORARII:	10.2021

Conform CERTIFICATULUI DE URBANISM nr.1521 din 27 FEB 2021

REGIMUL JURIDIC

Imobil situat in:

-intravilan

Proprietar conform CF nr.165258, 1/1 p

Natura proprietatii

-teren

REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala:

-teren cu categoria de folosinta: curti-constructii

Destinatia propusa:

-destinatie stabilita prin PUG – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic,

Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic

Zona fiscala

REGIMUL TEHNIC

Lip Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII - SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Terenul pe care se propune amplasarea unui imobil se situează în intravilanul municipiului Oradea, având acces auto direct din strada Iasomie și ieșire în strada Eroul Necunoscut precum și acces pietonal din strada Eroul Necunoscut.

Terenul cu nr. Cad. 165258 este proprietatea particulară S.C. CONDO ELEGANS SRL, conform extras CF nr. 165258 din 26/04/2017 având o suprafață totală de 3164 mp. Terenul luat în studiu are o formă neregulată, fiind marginit în partea sudică și nordică de proprietăți private, în partea vestică de str. Eroul Necunoscut, în partea estică de str. Iasomie și proprietăți private.

În momentul de față terenul cu nr. Cad. 165258 este liber.

Terenul studiat are o suprafață în pantă.

Pe teren există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de apă pluvială, rețea de telecomunicații și rețea de termoficare.

Pe amplasamentul studiat a fost aprobat un Aviz de Inițiere nr 217 din 16.02.2017.

Obiectul prezentului **plan urbanistic zonal** îl constituie determinarea condițiilor de dezvoltare a zonei cuprinsă între străzile: Str.Eroului Necunoscut, Str.Olimpiadei, Str.Iasomie și Str.Pacii din zona intravilan a localității Oradea. PUZ-ul a fost generat de parcela cu numărul cadastral 165258. Terenurile studiate sunt situate cuprinde terenuri din zona UTR - M1 a localității Oradea, propusă pentru zone mixte cu regim de construire închis, adiacente principalelor artere de trafic și parțial în zona Lip- locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip periferic.

•

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele de documentare utilizate la elaborarea lucrării de față constau într-o serie de studii și proiecte realizate anterior, listate după cum urmează:

- Certificat de urbanism numărul 1521 din 27.02.2021
- P.U.G. Oradea, Regulamentul Local de Urbanism
- P.U.G. Oradea – planșa 04.2.1 – „Alimentare cu apă”
- P.U.G. Oradea – planșa 04.2.2 – „Canalizare menajeră”
- P.U.G. Oradea – planșa 04.2.3 – „Canalizare pluvială”
- P.U.G. Oradea – planșa 04.3.1 – „Alimentare cu gaze naturale”
- P.U.Z. Drumuri colectoare – aflat în curs de elaborare

Pentru zona studiată s-a întocmit un aviz Aviz de Inițiere nr 217 din 16.02.2017, avizat favorabil de către Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Oradea.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

În planul inițial de dezvoltare urbanistică, zona a fost prevăzută să se dezvolte cu clădiri înalte, asemeni Intersecției Dacia-Decebal. Nefinalizarea planurilor urbanistice înainte de 1990, a generat discrepante în peisajul urban.

Analiza situatiei existente:**Zona functinala M1****Regimul juridic:**

AMPLASAMENT:	Intravilanul mun. Oradea, jud. Bihor,
IDENTIFICAREA IMOBILULUI:	Prin plan de incadrare in zona, planuri de situatie vizate O.C.P.I. BIHOR, conform extrasului CF nr. 165258 loc. Oradea
IMOBIL:	Teren cu suprafata totala de 3164 mp incadrat in zona studiata
NATURA PROPRIETATII:	Proprietate privata

Regimul economic :

FOLOSINTA ACTUALA:	Teren intravilan (nr. Cad. 165258);
DESTINATIA PROPUSA:	M1- Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

Regimul tehnic:

Suprafata terenului:	3164 mp, situat intravilanul Mun. Oradea, Jud. Bihor
Suprafata zonei M1m:	10.140,58 mp (dupa extindere), situat intravilanul Mun.Oradea, Jud.Bihor
POT existent pe terenul nr.cad. 165258:	0,00%
CUT existent pe terenul nr.cad.165258:	0,00
POT maxim:	Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%
CUT maxim:	Pentru parcelele comune: CUT Maxim = 2,40

Zona funcțională M2

Regimul juridic:

AMPLASAMENT:	Intravilanul mun. Oradea, jud. Bihor,
--------------	---------------------------------------

Regimul economic :

FOLOSINTA ACTUALA:	Teren intravilan (nr. Cad. 165258);
DESTINATIA EXISTENTA:	M2- Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.

Regimul tehnic:

POT maxim:	Pentru parcelele comune: POT maxim = 60% Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70% Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: POT maxim = 85%
CUT maxim:	Pentru parcelele comune: CUT Maxim = 1,80 Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,20 Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: CUT maxim = 3,00

Zona funcțională Lip

Regimul juridic:

AMPLASAMENT:	Intravilanul mun. Oradea, jud. Bihor,
--------------	---------------------------------------

Regimul economic :

FOLOSINTA ACTUALA:	Teren intravilan (nr. Cad. 165258);
DESTINATIA PROPUȘA:	Lip- Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane

Regimul tehnic:

POT maxim:	35%
CUT maxim:	0,9

Parcela nr.cad.165258, care a generat elaborare PUZ, se afla in zonele functionale M1 Si Lip. Constructia propusa are amprenta pe zona M1 (POT maxim=50% CUT maxim=2,4).

2.2 POTENTIAL DE DEZVOLTARE – INCADRAREA IN ZONA

Asa cum s-a aratat terenul este situat in intravilanul localitatii in partea de nord-est, in zona cu destinatie de locuinta.

Accesul auto se va realiza din strada lasomiei printr-o circulatie cu sens dublu si iesire in strada Eroul Necunoscut.

Accesul pietonal este asigurat de pe strada Eroului Necunoscut.

Intr-o etapa ulterioara se va avea in vedere realizarea unei benzi suplimentare de circulatie auto.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat se afla pe terasa a II-a a Crisului Repede (mal stang) prezentand un relief plat cu o usoara panta de la sud spre nord.

Conform NPO 74/2007 - conditiile de fundare sunt bune - medii.

2.4 CIRCULATIA RUTIERA

Terenul este situat in apropierea intersectiei dintre Bulevardul Decebal și Dacia.

In aceasta portiune partea carosabila a drumului are o latime de 13,80 m cu 2 benzi de circulatie, cate 1 benza pe sens, banda de trecere pentru sinele de tramvai, precum și o banda de acces la constructiile aflate la frontul strazii Eroului Necunoscut.

Varianta prevede accesul auto pe parcela din strada lasomiei si iesire in strada Eroul Necunoscut.

Intr-o etapa ulterioara se va avea in vedere constituirea unei benzi suplimentare de circulatie auto.

Prin avizului de Initiere 217/2017 s-a avizat realizarea unui PUZ pentru amplasarea unui imobil de locuinte colective pe terenul cu nr cadastral 165258.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Suprafata zonei studiate prin documentatia de PUZ este de 18.641,64 mp din care face parte parcela cu numarul cadastral 165258 a localitatii Oradea, cuprinde trei zone functionale UTR – M1, UTR - M2 SI UTR - Lip. Parcela are suprafata de 3164 mp si conform zonelor functionale pe care se imparte, parcela are destinatia partial de zona mixta cu regim de construire închis adiacenta principalelor artere de trafic și partial în zona de locuinte cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip periferic.

Drumul existent este drum asfaltat, iar plantatiile sunt vegetatii spontane. Nu sunt semnalate riscuri naturale.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentare cu apa si canalizare

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu gaze naturale si alimentare cu energie electrica, existand posibilitatea de racordare la acestea.

Alimentare cu energie electrica, iluminat public, telefonie

Pe amplasamentul studiat, sunt retele de telecomunicatii, iluminat public, precum și rețea electrică.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

In prezent zona nu prezinta fenomene de poluare.

Cutremure de pamant

Zona nu prezinta fenomene deosebite de riscuri naturale. Perimetrul studiat, prin natura sa geomorfologica, prezinta o stabilitate accentuata din punct de vedere seismic.

Zona este constituita de formatii sedimentare argiloase, dispuse peste formatiuni de nisip si pietris, cu grosimi variabile.

Conform STAS 11.100/93 si Normativul P 100/92, zona seismica in care se incadreaza intregul perimetru este E, coeficient de calcul seismic $K_s = 0,12$ si perioada de colt $T_c = 0,7$ secunde. Gradul seismic pe scara Richter este = 6.

Inundatii

Pe intreg perimetru al platoului, posibilitatea de scurgere a apelor pluviale este asigurata prin infiltratii in stratul de nisip cu pietris. Distanta mare fata de cursurile de apa, Crisul Repede, respectiv paraul Peta, diminueaza riscul de inundatii.

Alunecari de teren

Terenul din acest perimetru, prezinta stabilitate naturala buna, fara a semnala fenomene de instabilitate naturala (alunecari de teren, ruperi, desprinderi sau deplasari locale de teren).

Zone protejate

Amplasamentul studiat este adiacent soselei de centura, neinscrisa pe lista monumentelor naturale sau istorice.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Optiunile sunt favorabile mai ales din partea persoanelor fizice, solicitanti ai unor astfel de terenuri in conditiile in care este foarte greu in prezent gasirea unor locatii convenabile (pret, situare, utilitati).

Punctul de vedere al Primariei Municipiului Oradea.

Primaria, prin C.M.U.A.T., a avizat favorabil CMUAT Consultativ cu nr 1979 din 03.12.2015, un Aviz de Initiere nr 217 din 16.02.2017 precum si aviz CMUAT favorabil cu nr 241 din 11.02.2021.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

Proiectantul considera ca realizarea investitiei corespunde cerintelor din studiul si din Planul Urbanistic General, fiind vorba de prevederea unor functiuni compatibile cu zona aleasa.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea topografica scoate in evidenta un teren aproape plan cu panta descendenta de la est la vest.

Suprafata zonei studiate este de 18.641,64 mp, care cuprinde parcela nr.cad 165258 cu suprafata terenului=3164 mp, pentru care a fost generat PUZ -ul.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Terenul este in intravilanul Mun. Oradea, strada Eroului Necunoscut.

Conform Regulamentului aferent Strategiei de Dezvoltare a municipiului Oradea, terenul este amplasat partial in Zona M1 a localitatii Oradea, propusa pentru zone mixta cu regim de construire inchis adiacenta prinipalelor artere de trafic si partial in zona Lip- locuinte cu regim redus de inaltime pe un parcelar de tip periferic.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In acest moment nu au fost identificate elemente valoroase ale cadrului natural care sa impuna valorificarea lor.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prezenta documentatie nu prevede modificarea arterelor de circulatie existente.

Astfel, prin prezenta documentatie se propune pastrarea profilului stradal existent de pe strada Eroului Necunoscut, de 23,90 m, care cuprinde doua benzi de circulatie (cate una pe sens), rigola pentru ape pluviale, trotuar și spațiu verde.

Se prevede pentru dezvoltarile viitoare un drum cu un singur sens din str. Pacii pana in strada Eroului Necunoscut.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificarea terenului respecta prevederile din tema de proiectare si din avizul C.M.U.A.T.

Astfel, se propune dezvoltarea zonei, întregul front către strada Eroului Necunoscut, să se dezvolte pe verticala, având un regim de înălțime S+P+8E pentru loturi de colt si regimul de inaltime D+P+6E pentru loturi comune, parcele pe care se vor amplasa cladiri cu functiuni compatibile cu zona.

Prezenta lucrare prevede amenajarea a **42** de apartamente si 2 spatii complementare la parter, cu regim de inaltime maxim D+P+6E, avand retrageri succesive D+P+4E si D+P+5E , pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, in zona centrala a acestuia. Regimul maxim de inaltime propus este D+P+6E.

Accesul pietonal pe teren va fi posibil de pe latura nord-vestica de pe str.Eroul Necunoscut, iar accesul auto se va face de pe latura sud-estica de pe str.Iasomieii printr-un drum cu sens dublu de circulatie cu iesire in strada Eroul Necunoscut. Celor 42 de apartamente le vor deservi 45 de locuri de parcare, care sunt propuse a fi amplasate pe teren , iar 2 vor deservi spatiilor complementare/servicii.

Constructia respecta retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate, conform Codului Civil si retragerile impuse prin regulamente de urbanism aprobate in zona, astfel :

- 49,40 m de la limita estica a terenului
- 0,00 m de la limita sudica si nordica a terenului, corpul dominant fiind amplasat pe mejdie;
- 10,00 m de la limita vestica;

O importanta se va acorda si amenajarilor exterioare, care vor constitui un factor important pentru asigurarea unei ambiante cat mai placute.

Pentru asigurarea zonelor verzi necesare, se propune o zona verde generoasa, amenajata in fata imobilului, mai multe zone verzi in curtea imobilului.

Datorita pozitiei favorabile in cadrul orasului, cat si a evolutiei in timp a zonei studiate, se considera oportuna aceasta investitie.

Organizarea parcelelor

ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS ADIACENTA PRINIPALELOR ARTERE DE TRAFIC (M1)

- regim de inaltime maxim pe parcela studiată S+P+6E , respectiv în zona studiată S+P+8E;
 - limita de implantare: -la strada: aliniere la frontul stradal;
-lateral: alipire la calcan;
-posterior: h/2 dar minim 4,50 m.
 - spatii verzi în incinta minim 25,00%
 - înaltime cladiri: - maxima la cornisa 18,00 m;
- maxima totala 25,00 m;
 - procent de ocupare a terenului (POT): -Pentru parcelele comune: max 50%
Pentru parcelele de colț: max 70%
Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: max 85%
 - coeficient de utilizare a terenului (CUT): - Pentru parcelele comune:
max 2,40;
- Pentru parcelele de colț: max 3,30;
Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: max 4,5

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZONA PENTRU CONSTRUCTII	0	0	650,51	20,56
ZONA VERDE(amenajata la sol)	0	0	623,80	20,00
DALE INIERBATE	0	0	313,86	9,92
ZONA CIRCULATIILOR (carosabil, pietonal si parcaje, mai putin in parcele)	0	10	1566,81	49,52
TOTAL TEREN	3164	100	3164	100

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu gaze naturale si alimentare cu energie electrica, existand posibilitatea de racordare la acestea.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza, prin racordarea la reseaua de apa potabila a municipiului Oradea, printr-un bransament de apa.

Canalizarea menajera – se va dimensiona astfel incat sa preia apa uzata menajera rezultata.

Reteaua de canalizare ape uzate menajere se va realiza prin extinderea retelei de canalizare ape uzate menajere a municipiului Oradea, si prin racordarea pe fiecare parcela.

Canalizarea pluviala – se va dimensiona astfel incat sa preia apa pluviala. Astfel apa pluviala va fi colectata de pe suprafetele parcelelor, implicit, si a constructiilor aferente parcelelor, printr-o retea de ape pluviale ce va transporta gravitational apa meteorica in colectorul pluvial prevazut in zona.

Alimentarea cu gaze naturale –In zona nu exista rețea cu gaze naturale, existand posibilitatea racordarii la energie termica pentru încălzire.

Alimentare cu energie electrica, iluminat public, telefonie

a) Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza, prin racordarea la rețeaua electrica a municipiului Oradea, printr-un bransament.

Dimensionarea rețelelor va fi facuta astfel incat sa asigure necesarul, pentru confortul beneficiarilor.

Rețeaua de alimentare cu energie electrica urmeaza traseul drumului privat existent, respectiv a soselei de centura.

b.1) Iluminat exterior drumuri

La proiectarea iluminatului exterior al drumului privat se vor avea in vedere cerintele normativului NP 062-02, referitor la proiectarea sistemelor de iluminat rutier si pietonal.

b.2) Canalizatie subterana telefonica si internet

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

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Protectia mediului

Toate propunerile de ordin urbanistic formulate au tinut cont de respectarea problematicii de mediu si legislatia cu implicatii si in acest domeniu.

Toate constructiile existente si propuse vor beneficia de rețele de utilitati tehnico-edilitare care vor functiona in sistem centralizat potrivit normelor tehnice si sanitare adecvate. Autorizarea lucrarilor de construire pentru viitoarele obiective se va efectua cu avizul prealabil al Agentiei judetene pentru protectia mediului care va monitoriza functionarea in parametrii normali ai tuturor activitatilor, cu respectarea prevederilor specifice.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere se vor transporta la statia de epurare a orasului.

Depozitarea controlata a deseurilor

In ceea ce priveste depozitarea deseurilor acestea se va produce in mod controlat prin colectarea regulata de catre o firma specializata. Primaria are sarcina de a introduce colectarea selectiva a deseurilor iar deseurile nereciclabile se vor transporta la statie de transfer si apoi la depozitul zonal de deseuri a orasului Oradea.

Recuperarea terenurilor degradate, planuri de zone verzi etc.

In cazul tuturor parcelelor se vor intocmi studii geotehnice si se vor stabili prin proiectele obiectivelor viitoare eventualele masuri ce trebuiesc luate.

Zonele verzi se vor prevedea in general ca plantatie de aliniament de strazi si pe perimetrul platformelor de parcare. Spatiile verzi a fiecarei unitati vor fi prevazute gard viu, gazon si arbusti de aliniament.

Protejarea bunurilor de patrimoniu - Limite fata de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

Circulatia terenurilor

Terenurile aferente parcelelor vor ramane in domeniul privat al persoanelor fizice - juridice.

Terenurile aferente dezvoltarii circulatiei carosabile vor fi trecute in domeniul public al primariei.

4. CONCLUZII

Propunerile prezentului P.U.Z. se afla in compatibilitate cu prevederile P.U.G. si a politicilor de dezvoltare pentru municipiul Oradea, fiind amplasate in zona soselei de centura si nu influenteaza negativ zonele de locuit, istoric-centrale si a spatiilor verzi si de agrement.

Principalele categorii de interventii care sa sustina materializarea programului de dezvoltare apartin intr-o prima etapa lucrarilor de infrastructura; realizarea acceselor noi propuse in paralel cu realizarea retelelor tehnico-edilitare.

In etapa ulterioara urmeaza implantarea cladirii, realizarea spatiilor verzi si a imprejmuirilor.

Oradea, OCTOMBRIE 2021

Intocmit :
Arh. Tivadar-Ianceu Daniel

