BH PRO INV
PROIECTARE

CONSULTANTA IN VEDEREA ACCESARII DE FONDURI EUROPENE
PROIECTARE CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE, AGRICOLE SI URBANISM

-PLAN URBANISTIC ZONAL-

Denumirea lucrarii:

Identificare imobile si Realizare Coridoare de Expropriere pentru obiectivul de utilitate publica: legatura intre strazile Ady Endre si Bobalna din oras Alesd

Beneficiar:

ORASUL ALESD - DOMENIU PUBLIC

Locatie :

jud. Bihor, oras. Alesd, str. Ady Endre-Bobalna,nr. 602nr. topo. 458, 459

Proiectant: *arh. Cretu Nicolae*

Data elaborarii: *01.09.2020*

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. *FISA DE RESPONSABILITATI*
2. *BORDEROU*
3. *MEMORIU GENERAL*
4. *CERTIFICAT DE URBANISM*
5. *EXTRAS CARTE FUNCIARA*
6. *SCHITA CADASTRALA*
7. *COPIE CUI*
8. *COPIE BULETIN*

B. PIESE DESENATE

01/U *- INCADRARE IN ZONA*
02/U - *SITUATIA EXISTENTA*
03/U – *REGLEMENTARY URBANISTICE*
04/U – *REGLEMENTARI RETELE EDILITARE*
05/U – *PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR*

INTOCMIT

arh. Cretu Nicolae

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii:* **Identificare imobile si Realizare Coridoare de Expropriere pentru obiectivul de utilitate publica: legatura intre strazile Ady Endre si Bobalna din oras Alesd.**
- *Beneficiar :* **ORASUL ALESD - DOMENIU PUBLIC**
- *Locatie : ¡***ud. Bihor, oras. Alesd, str. Ady Endre-Bobalna, nr. 602, nr. topo.458,459.**
- *Proiectant: arh. Cretu Nicolae*
- *Data elaborarii:01.09. 2020*

1.2.Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii il constituie determinarea conditiilor de construire si amenajare a legaturii dintre doua strazi prevazuta cu parcari, str. Ady endre si str. Bobalna prin contrinuarea strazii Ady Endre pana la intersectarea cu str. Bobalna(E60).

Echiparea cu utilitati edilitare este bine definita in zona, sunt prevazute extinderi ale retelelor edilitare necesare functionarii in parametri ideali a investitiei propuse prin acest studiu.

Terenul este situat in intravilanul orasului Alesd, proprietate privata ce este propus spre expropriere si trecerea in proprietatea domeniului public propus ca si teren destinat extinderi strazii Ady Endre pana la intersectarea cu strada Bobalna (E60) si amenajarea

unui sistem de parcari perpendiculare pe strada nou propusa..

1.3. Surse documentare

Principala sursa documentara a constituit-o P.U.G.-ul orsului Alesd. O alta sursa a constituit-o datele furnizate de beneficiar si tema de proiectare intocmita de acesta.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

Terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Alesd, in zona centrala, zona prevazuta ca fiind destinata Serviciilor si Institutiilor Publice, teren aflat in proprietate privata.

Zona este in plina dezvoltare din punct de vedere urbanistic, al serviciilor si zona de locuinte alaturata. Prin urmare este necesar ca legaturile dintre strazi sa fie cat mai accesibile pentru toate categoriile de interese pentru a nu aparea la ore de varf ambuteaje blocaje auto .

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata este situata in centrul orasului Alesd, zona destinata in principiu Serviciilor si Institutiilor Publice.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentata in plansa 00/U.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona face parte din zona plana a localitatii Alesd si este situata in partea de centrala.

Clima zonei este continentala cu influente mediteraneene, temperatura medie fiind +10 C, iar precipitatiile medii se inscriu sub 600 ml/m2. Directia vinturilor dominante este spre Nord-Est cu frecvente mai accentuate primavara si toamna.

Pentru determinarea conditiilor de construire se va intocmi un studiu geotehnic.

Fundarea se va realiza prin depasirea obligatorie a stratului de umpluturi si sol vegetal, respectindu-se conditiile de incastrare in stratul viu si adincimea de fundare conform normativelor in vigoare in functie de caracteristicile obiectivului proiectat.

Zona de intensitate seismica este E ks=0,12, tc=0,7.

Nivelul hidrostatic :cca 4,00m

2.4. Circulatia

- *Terenul se afla in proprietatea privata, urmand ca prin acest studiu sa fie trecut in proprietatea publica a orasului Alesd ca si Domeniu Public*

2.5.Ocuparea terenurilor

Functiunile propuse pentru terenul aflat in studiu vor fi de drum public (extindere strada Ady Endre pana in strada Bobalna), functiunea nou propusa nu va polua zona, apele meterorice fiind drenate catre canalizare. Gradul de ocupare actual al parcelelor cu fond construit este 24.39% , urmind ca prin demolarea si construirea strazii si parcarilor sa scada la 0.0% si C.U.T. = 0.0

- *Nr. Topo. 458, 459*
- *Nr. Extras Carte Funciara: 104318, 2125, 2127*
- *NR.TOPO. = 458,459*
- *S. TEREN STUDIAT = 1316mp*
- *S. CONSTRUITA EXISTENTA = 321mp*
- *S. DESFASURATA EXISTENTA = 642mp*
- POT EXISTENT = 24.39 %
- CUT EXISTENT = 0.48
- *S. CONSTRUITA EXISTENTA = 321mp*
- *S. DESFASURATA EXISTENTA = 642mp*
- POT EXISTENT = 24.39 %

- CUT EXISTENT = 0.48

LUCRARI PROPUSE

Parcaje amenajate : min 28 locuri masini mici.
INALTIMEA CLADIRILOR : nu este cazul, terenul este achizitionat in vederea extinderii strazi Ady Endre.
STRUCTURA CLADIRILOR : constructiile noi se rezuma la straturile necesare construirii de drumuri si parcari prevazute, iluminat stradal si directionarea apelor meteorice catre un sistem de canalizare existent.

2.6.Echipare edilitara

- ***Alimentarea cu apa :*** *nu este cazul*
- ***Canalizarea :*** *extindere sistem de canalizare preluare ape meteorice*
- ***Alimentarea cu caldura :*** *nu este cazul*
- ***Alimentarea cu energie electrica:*** *Prin bransarea la posturile de transformare din zona , aflate la aproximativ 20ml*
- ***Telecomunicatii :*** *nu este cazul*

2.7. Probleme de mediu

In zona studiata nu exista riscuri naturale (alunecari de teren , inundatii, cutremure).
De asemenea nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie.
Traseele din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona.

2.8. Optiuni ale populatiei

Atit populatia cat si administratia publica locala sunt de acord extinderea strazii Ady Endre.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din punct de vedere al incadrarii in contextul urbanistic , prin studiul de solutie s-au stabilit urmatoarele elemente de tema:

- *completari , transformari si inlocuiri ale fondului construit existent cu extinderea de drumur si creerea de intersectii.*
- *alinierea, cu retragere va trebuii organizata fata de noua extindrere stradala .*
- *constructiile existente pe teren sunt propuse pentru a fi demolate.*
- *masuri de protectie a mediului , ca si rezultat al programelor specifice din punct de vedere functional sunt prevazute functiuni care nu deranjeaza constructiile sau mediul din apropiere.*

3.2.Prevederi ale PUG – ului

Pentru zona luata in studiu PUG-ul prevede teren aflat in intravilanul orasului Alesd, teren aflat in proprietatea private ce urmeaza a fi trecut in domeniul public in urma acestui studio de P.U.Z.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural , alcatuit din zona cu terenuri relativ plane , va trebui relationat cu noua destinatie prin completarea spatiilor plantate fata de spatiile ocupate de platforme, trotuare si carosabil nou propus.

3.4. Zonificarea functionala teritorial , indici urbanistici reglementari , bilant.

*Destinatia terenului va fi cu **profil de drum, sectiunea de 12 m prevazut cu parcari perpendiculare si trotuare pietonale la care sunt propuse instalatia de iluminat stradala si rigole de preluare a apelor meteorice**.*

Bilantul teritorial de zona demonstreaza noua proportie dintre functiuni , crescind zona aferenta constructiilor de drumuri , circulatiilor si parcajelor, fata de zona spatiilor verzi. Principalii indici urbanistici ai studiului sunt : procentul de ocupare (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat) si coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat).

Privitor la regimul juridic al terenurilor necesare amplasarii noilor obiective terenurile sunt proprietatea privata si urmeaza a fi trecuta in domeniul public al orasului Alesd.

Regim de aliniere se refera la aliniamentul propus fata de strada nou propusa si va fi de minim 4.5 ml fata de mejdia comuna cu terenurile din categoria Curti Constructii ce pot fi construite pe viitor(mejdiile laterale ale proprietatilor laterale devin front stradal si parcelele laterale devin parcele ce vor avea reglementari urbanistice adaptate.

Nu este prevazut un regim de inaltime pentru acest teren, terenul este destinat constructiilor de drumuri si retele edilitare ce nu includ constructii le cladiri.

Pentru zona verde nou propusa intre constructii se recomanda completarea si extinderea suprafetelor de spatii verzi. S-au prevazut plantatii de aliniament pentru aleile pietonale (argentua , tamarix, sau betula verrucoza) , gazon decorativ cu zone amenajate cu plante floricola.

3.5. Protectia mediului

Prin noile masuri care se vor lua se vor diminua pina la eliminare sursele de poluare astfel: se vor depozita controlat deseurile , se vor recupera terenurile degradate prin plantari de zone verzi, se vor elimina disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

3.6. Obiective de utilitate publica

Teren aflat in proprietatea privata ce urmeaza a fi trecuta in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Amenajarea si dezvoltarea urbanistica propusa se inscrie in prevederile P.U.G.-ului orasului Alesd pentru zona adiacenta .

Categoriile principale de interventie vor fi :

4.1. In sarcina investitorului Primaria oras Alesd

- *Construirea noilor obiective.*
- *Completarea retelelor edilitare.*
- *Realizarea cailor de comunicatie si a parcajelor necesare.*
- *Realizarea spatiilor verzi necesare.*

In sarcina statului

- *Asigurarea cailor de acces(modernizarea)*
- *Asigurarea retelelor edilitare.*

Intocmit

arh. Cretu Nicolae

2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent PUZ

REGLEMENTARE URBANISTICA - IDENTIFICARE IMOBILE SI REALIZARE LEGATURA INTRE STRAZILE OCTAVIAN GOGA SI OBORULUI IN ORASUL ALESD

Beneficiar: **ORASUL ALESD - DOMENIU PUBLIC**

Locatie : **jud. Bihor, oras. Alesd, str. Octavian Goga - Oborului, nr. 602nr. topo. 103661, 100432, 104322, 101557, 858, 100674, 102986, 1218/8**

I. DISPOZITII GENERALE

1. *ROLUL RLU*

2. *BAZA LEGALA A ELABORARII*

3. *DOMENIUL DE APLICARE*

II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

***1.** UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE*

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

***1.** PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE*

I. DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei in studiu preia prevederile Regulamentului General de Urbanism şi le detaliază.

*Prezentul regulament are un **caracter director**. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare în conţinutul regulamentului.*

BAZA LEGALA

Documentatia de urbanism a fost elaborata in baza urmatoarelor acte normative si reglementari:

- *Legea 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului cu modificarile si completarile ulterioare.*
- *Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.*
- *Ghidul GM 007/2000 privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/2000.*
- *Regulamentul Local de Urbanism al **PUG oras Alesd.***

DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul de Urbanism aferent ***Planului Urbanistic Zonal – Intocmire PUZ si RLU Aferent Pentru extindere srada Ady Endre pana la intersectarea cu strada Bobalna*** *se aplica teritoriului delimitat in plansele PUZ, si care are urmatoarele vecinatati:*

- ***La Nord*** *– strada Bobalna (E60)*
- ***La Est –*** *sediu Primaria orasului Alesd*
- ***La Sud –*** *drum pietruit langa parau Soim*
- ***La Vest –*** *construtii de locuinte in zona de Servicii si Institutii Publice*

DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin derogare ***se înţelege modificarea condiţiilor de construire:*** *funcţiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, distanţe minime faţă de limitele parcelei, POT, CUT.*

Derogări *de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situaţii:*

- *condiţii dificile de fundare;*
- *descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor;*
- *obiective cu destinaţii semnificative sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configuraţia urbană locală sau generală a localitatii;*
- *dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului.*
- *În toate cazurile documentaţiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislaţiei în vigoare.*

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

2. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la zona studiata (nou creat pe terenul benficiarilor) inclusa in unitatea teritoriala de referinta PUG mun. Alesd, delimitata in partea desenata a prezentei documentatii.

Unitatea Teritoriala din cadrul PUG mun. Alesd – teren cu folosinta actuala de Curti Constructii aflat in proprietatea private ce urmeaza a fi trecut in proprietatea Domeniului Public alesd in vederea extinderii starzi Ady Endre pana la intersectarea cu strada Bobalna(E60)

PUZ- ul s-a elaborat in scopul exproprierii terenului studiat si schimbarea folosintei din curti constructii cu destinatia de Servicii si Institutii Publice in teren destinat construirii de Drumuri si Instalatii Edilitare aferente constructiilor de drumuri.

III - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI/SAU SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- Caracterul propus

TE - zona cu construcţii tehnico edilitare existente saupropuse

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

- Caracterul actual

Teren destinat Servicii si Institutii Publice

- Caracterul propus

TE - zona cu construcţii tehnico edilitare existente saupropuse

(a) funcţional :

TE - zona cu construcţii tehnico edilitare existente saupropuse

(b) morfologic: *tipul parcelarului:*

- rezultat din evoluţia localităţii în timp

- creat prin lotizarea unui teren mai mare (prin operaţiuni simple de topometrie sau prin operaţiuni urbanistice);

- configuraţia în raport cu spaţiul stradal :

- diferenţiată sau nu în raport cu distanţa faţă de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcţii principale – construcţii secundare – anexe)

-volumetria: regim de construire discontinuu, înălţime mică (P - P+1 nivel).

- spaţiul liber: continuu sau discontinuu.

(c) vechime: nu exista constructii pe terenul in studiu

(d) calitatea construcţiei: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenţa, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;Prevederile prezentului regulament susţin elementele caracteristice subzonei functionale din care face parte prin mentinerea zonei constituite si asigura coerenta acesteia prin interventii punctuale care ii intaresc caracterul.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Lucrari tehnico – edilitare ce cuprind: *extinderi de retele edilitare, accese la parcele, creerea de noi trotuare de protectie sau pietonale, largirea tramei stradale, amplasarea de semnalistica circulatiilor auto si pietonale.*

REGLEMENTARI PENTRU ZONA STUDIATA

- *Terenul studiat isi va schimba regimul folosinta din curti constructii aflate in zona de Servicii si Institutii Publice in teren cu folosinta drum public;*

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- *Nu este cazul de coeficient de utilizare in situatia data datorita schimbarii din Zona de Servicii si Institutii publice in teren destinat Drumurilor Bublice*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- *Sunt admise lucrari ale retelelor edilitare de extindere, reparare sau inlocuire, creerea de noi parcari, reparatii ale tramei stradale, plantari de arbori pe zonele destinate spatiilor verzi, amenajari ale spatiilor verzi, amplasarea de mobilier urban in urma avizului de coexistenta a tuturor avizatorilor ce au in zona retele edilitare.*

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- *Se interzic lucrarile de orice tip inafara de cele prevazute la Articolul 2*

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- *Terenul studiat va ramane in forma actula, fara a se mai face dezmembrari ale acestuia.*

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- *Clădirile nou propuse pe parcelele invecinate vor respecta retragerea de la aliniamentul propus , zonei din care face parte fara nici o modificare urbanistica*

exceptand faptul ca cele doua parcele laterale au devenit parcele de colt care vor avea ca si retragere fata de frontul stradal nou creeat minim 4.5 ml .

- *Este necesara retragerea fata de aliniamentul stradal la aproximativ 4.5 ml fata de mejdiav existenta, drumul fiind cu sectiunea de aproximativ 9.0 ml ;*
- *distanţele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea calcane;*
- *în fâşia dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor.*

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- *nu este cazul.*

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- *Nu este cazul, sunt interzise constructiile de orice tip inafara celor de la Articolul 2*

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- *Terenul este propus drum public de exrindere a strazi Ady Endre pana la intersectarea cu str. Bobalna, in studiul prezent nu sunt studiate accesele la parcelele invecinate, parcelele laterale au acces existent din strada Bobalna(E60) respectiv din strada Ady Endre din zona existenta deja(parcelele afectate direct dispun déjà de accese auto si pietonale).*

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *Staţionarea autovehiculelor se admite numai pe spatiile special amenajate;*
- *Se vor asigura minim 28 locuri de parcare autovehicole mici.*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- *Sunt interzise construirea de cladiri pe terenul studiat.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- *Nu este cazul.*

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- *Sunt propuse retele edilitare de iluminat stradal, drenare a apelor meteorice catre reteaua existenta de canalizare ape pluviale.*
- *Alte retele nu au fost propuse in acest studiu, in functie de necessitate se vor studia si propune pe parcursul expluatarii in timp a strazii nou propuse.*

ARTICOLUL 13 – ORIENTAREA CLADIRILOR FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Nu este cazul.

ARTICOLUL 14 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- *Spatiile verzi ramase vor fi amenajate ca si spatii verzi prevazute cu plantari de arbori cat mai stufosi pentru a crea o umbrire cat mai eficienta pe timp de vara, gazon in zonele ramase neplantate.*

ARTICOLUL 15 – ÎMPREJMUIRI

- *Imprejmuirile spre strada nou propusa vor avea înălţimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 şi o parte transparentă dublată cu gard viu;*
- *Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2,00 metri.*
- *Inaltimea acestora se calculeaza pornind de la cota terenului amenajat – la nivelul trotuarului sau a carosabilului - din domeniul public.*

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- ***P.O.T. MAXIM PROPUS = 0.0%***

ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- ***C.U.T. MAXIM PROPUS = 0.0***

Valorile indicilor urbanistici de la art. 15 si la art. 16 se aplică unei parcele, după formulele:

POT=Ac/St x 100 (%)

CUT=Acd/St

unde: Ac –suprafaţa/aria construită la sol a clădirii (corp principal şi anexe cu funcţiuni complementare locuirii) calculata conform STAS 4908/1985

Acd –suprafaţa/aria desfăşurată a clădirii (suma suprafeţelor construite pe fiecare nivel) calculata conform STAS 4908/1985

St –suprafaţa parcelei (aşa cum este înscrisă în Cartea funciară şi cadastru)

intocmit,

arh. Cretu Nicolae