

MEMORIU - PLAN URBANISTIC ZONAL-

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
«CONSTRUIRE DOUA CASE PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN»

COMUNA HIDISELU DE SUS, LOC. HIDISELU DE JOS,
NR.CAD. 55561, JUDETUL BIHOR

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT	PUZ - CONSTRUIRE DOUA CASE SI IMPREJMUIRE TEREN
BENEFICIAR	CIORDAS PAVEL
ADRESA LUCRARE	JUD.BIHOR, COM. HIDISELU DE SUS, LOCHIDISELU DE JOS, NR.CAD. 55561
PROIECTANT GENERAL	S.C. URBANLINE STUDIO S.R.L.
COORDONATOR	ARH. GAVRILAS ADELA
PROIECTAT	ARH. IUNIAN VLAD PAUL
DESENAT	ARH. IUNIAN VLAD PAUL
NR. PROIECT	57 / 2020
DATA ELABORARII	MARTIE 2020



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului Ciordas Pavel s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 138 din 04.03.2020 eliberat de Consiliul Județean Bihor, privind realizarea obiectivului de investiții “ **CONSTRUIRE DOUA CASE PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**”, in **Localitatea Hidiselu de Jos, Com. Hidiselu de Sus**, in vederea locuirii.

Parcela pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. Are o suprafata masurata de 1 368 mp, iar din acte 1 450 mp. Parcela este amplasata in integral in intravilanul localitatii Hidiselu de Sus cu acces din DN76 / E79.

Terenul se invecineaza :

Nord - Vest - Teren in proprietate private

Sud - Est - Teren in proprietate privata - nr.Cad. 55388

Nord- Est - Drum National DN76

Sud - Vest - Paraul Hidisel.

Obiectul lucrarii PUZ este crearea unei subzone functionale : L Locuinte izolate cu regim mic de inaltime, prin schimbarea zonei functionale stabilitie prin PUG, respectiv L3 : Zona pentru locuinte sezoniere. Astfel ca se doreste reglementarea parcelei cu nr.cad. 55561 in vederea construirii a doua case cu regim de inaltime parter.

Obiectul lucrării PUZ este:

- stabilirea inidicilor tehnici
- stabilirea limitelor de contribuibilitate a parcelei,
- stabilirea condițiilor de acces și echipare edilitara pentru constructia propusa,
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela,

In vederea construirii a doua case parter si imprejmuirea terenului.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:

350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;

Legea 50/1991 modificată cu Legea 453/2011, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;

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. Hidiselu de Sus.

1.3. SITUAȚIA EXISTENTA

Terenul studiat este amplasat în intravilanul localității Hidiselu de Jos, Comuna Hidiselu de sus, Județul Bihor, în estul localității și între bornele kilometrice : 172+360 și 172+348 de pe DN79.

Accesul la parcela se realizează din drumul național DN79, prin racord simplu. Drumul Național DN79 este în curs de reabilitare.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. HIDISELU DE SUS:

Terenul intra în zona de protecție a drumului național, fiind ampasat adiacent acestuia, astfel ca este grevat de culoarul de protecție a drumului național.

De asemenea terenul este învecinat la sud-vest cu paraul Hidisel, astfel ca intra în zona de protecție a paraului.

Zonificarea funcțională a terenurilor învecinate, conform PUG Bors este: Zone de locuințe sezoniere.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:

P.U.G. Hidiselu de Sus aprobat prin HCL nr.40, 102, 82 – 2011, 2015, 2018.

Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate precum și a eventualelor diferențe de nivel;

Lista studiilor și a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

- S-a obținut certificatul de urbanism nr. 138 din data de 04.03.2020

Date statistice:

- nu este cazul

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei: nu este cazul.

CAP. II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este amplasată în intravilanul Localității Hidiselu de Jos, Comuna Hidiselu de sus, Jud.Bihor, conform C.F.nr.55561 folosința actuală : teren arabil.

Accesul la parcela se realizează din drumul național DN79, prin racord simplu, între bornele kilometrice : 172+360 și 172+348 de pe DN79.

Pe laturile nord-vest și sud-est parcela se învecinează cu terenuri private situate în intravilan. La Sud-Vest se învecinează cu Paraul Hidisel.

Pe terenul identificat prin Nr.Cad.55561 la ora actuală nu există construcții și nu este traversat de rețele edilitare.

Terenul are in plan o forma regulat dreptunghiulara, cu dimensiunile generale de 11.98 m x 112.45 m.

Destinația terenului studiat propusa prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului este de: L3 – zona pentru locuinte sezoniere, case de vacante, pe terenuri propuse pentru parcelare prin PUZ sau PUD.

Terenul se afla in zona de protectie Ccr – PDN (zona de protectie a drumului national) si Pv (zona de protectie a vailor si digurilor)

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonale aprobare în Regulamentul General de Urbanism.

POT propus: 50 %

CUT propus: 0.5

Terenul la momentul intocmirii prezentului PUZ este liber de constructii si nu este imprejmuit.

2.2. SITUATIA PROPUSA

Pe terenul studiat e propusa construirea a doua case cu regim de inaltime parter.

Solutia propusa prin proiect nu afecteaza parcelele invecinate, sau constructiile vecine. Reglementarile urbanistice propuse sunt destinate strict parcelei studiate.

Amplasarea corpului principal de constructiei se va face in limita de implant constructii propusa, amplasarea spatiilor anexe se poate realiza conform Cod Civil, dar cu obtinerea acordului notarial al vecinului direct afectat pentru nerespectarea retragerilor conform COD CIVIL.

Regimul de inaltime maxim admis pe parcela este de P+1^E+M, cu o inaltime maxima de 12,0 m a cladirii.

Imprejmuirea terenului este propusa a se realiza pe limita de proprietate, conform Cod Civil. Se va amenaja un singur acces auto si unul pietonal din drumul national.

Accesibilitata la caile de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Pentru amplasarea cladirilor se va respecta zona de protectie si de siguranta a drumului national, respectiv retragerea de minim 22.00 m fata de axul drumul National DN79.

Parcela este ampasata intre Km 172+360 si Km 172+348.

Accesul auto se va realiza pe latura Nord-Estica in dreptul KM 172+357 prin racord simplu din drumul national, iar in zona de legatura se va monta un tub circular care sa permita scurgerea apelor pluviale. Se vor amenaja 5 locuri de parcare in incinta.

Se va respecta semnalizarea rutiera de pe drumul national DN79, astfel incat prin realizarea racordului la drum sa nu fie afectata circulatia de pe drumul national, aceasta fiind prioritara, urmarind eliminarea posibilitatii producerii de accidente de circulatie.

Parcarea este asigurata in incinta proprietati si se vor amenaja 15 locuri de parcare. Numarul de locuri de parcare se va predimensiona conform Anexei 2 la HG 525, respectiv 1 loc de parcare la 80 arie utila construita.

Imprejmuirea terenului se va realiza pe toate cele patru laturi, iar spre DN79 imprejmuirea se va amplasa pe limita proprietatii.

Inaltimea totala a imprejmuiiri nu va depasi 2.50 m inaltime.

2.3. BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. CONSTRUITA	=	0.00 MP	0.00 %
S. SPATII VERZI	=	1 368.00 MP	100.00 %
S. ALEI CAROSABILE SI PIEONALE	=	0.00 MP	0.00 %
S. PARCARI	=	0.00 MP	0.00 %
S.TOTAL TEREN	=	1 368.00 MP	100.00 %

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S. CONSTRUITA	=	150.00 MP	11.00 %
S. SPATII VERZI	=	958.00 MP	70.00 %

S. ALEI CAROSABILE SI PIEONALE	=	185.00 MP	13.50 %
S. PARCARI	=	75.00 MP	5.50 %
S.TOTAL TEREN	=	1 368.00 MP	100.00 %

REGIM TEHNIC PROPUȘ:

Suprafata teren studiată: 1 368.00 mp

Funcțiune propusă: LOCUINTE IZOLATE – CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

Retrageri laterale: 2.00 m – latura Nord-Vest

1.0 m – latura Sud-Est

Cu respectarea OMS 119/2014 art.3 și accord notarial al vecinului dacă nu respecta Cod Civil.

Retragere aliniament: 26.00 m – latura Nord-Est

Retragere spate : 5.00 m – latura Sud-Vest

Regim de înălțime: P+1^E+M

Spații verzi: 40 % din suprafața terenului / parcelei

P.O.T : 50 %

C.U.T. 0.50

Parcaje: min. 1 loc de parcare pentru A.U < 150 mp și minim 2 locuri pentru A.U. > 150 mp.

Pentru retragerile laterale care nu respecta Codul Civil, beneficiarul are obligația să anexeze la prezenta documentație Acordul notarial legalizat al vecinului direct afectat.

Corpurile principale se vor amplasa conform reglementări propuse prin prezentul PUZ, corpurile secundare (anexe) se vor amplasa conform Cod Civil.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz):

Nu este cazul.

Lucrări necesare pentru sistematizarea verticală:

Scurgerea apelor pluviale se va realiza în rigolele amplasate pe teren și dirijate într-un bazin amplasat pe teren, pentru uz personal.

Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri):

Incalzire:

Clădirea va fi încălzită pe centrală termică proprie, pe combustibil solid.

Alimentare cu apă:

Clădirea propusă se vor alimenta cu apă, de la rețeaua de apă canal existentă în vecinătate, prin extinderea acesteia.

Canalizarea:

Scurgerea apelor menajere se vor realiza în bazinul vidanjabil, ecologic și etans propus pe teren.

Racord electric:

Clădirile propuse vor fi racordate la rețeaua electrică existentă în zonă.

2.4. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONA A OPERAȚIUNII PROPUȘ:

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, terenul studiat este amplasat în intravilanul localității Hidiselu de Jos, se propune stabilirea prin PUZ a unei subzone de locuințe izolate.

Indicatorii urbanistici propuși prin PUZ elaborat sunt: POT max: 50%, CUT max 0.5

Studiile geotehnice și proiectele de specialitate întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere specificul programului propus.

Obiectul lucrării PUZ este reglementarea parcelei cu nr.cad. 55561 în vederea amplasării a două case individuale și împrejurirea terenului

2.5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:

Prin PUZ se propune:

- Stabilirea unei subzonei functionale pentru locuinte izolate
- Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.
- Stabilirea limitei de implant a cladirilor propuse.

Indicatorii urbanistici propusi pentru parcela luata in studiu (1 368.00 mp) sunt: POT 50 % si CUT 0.5

2.6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE:

Propunerea facuta se refera la o parcela din localitatea Hidiselu de Jos, Comuna Hidiselu de Sus, pe un teren in proprietate privata, in consecinta costurile de amenajare a terenului si de echipare cu utilitati vor fi suportate de investitorul privat. Utilitatile ce vor deservi terenul vor fi rezolvate astfel:

- apa potabila: racord la reseaua existenta in vecinatatea terenului, prin extinderea acesteia.
- canalizare: racord la reseaua existenta in vecinatatea terenului, prin extinderea acesteia.
- alimentarea cu energie electrica se va face cu bransamente prin racordarea la linia de joasa tensiune existenta.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
«CONSTRUIRE DOUA CASE PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN»

COMUNA HIDISELU DE SUS, LOC. HIDISELU DE JOS,
NR.CAD. 55561, 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 întregul teritoriu 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 zona ce face 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 conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale - accese pe proprietate;
- modificarea zonificării funcționale a terenului atunci când e cazul;
- organizarea urbanistic- arhitectural în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere ,regim de înălțime ,POT ,CUT,etc) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism 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;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

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 de apa existentă, evacuarea apelor uzate în bazinul vidanjabil propus până la extinderea rețelei de canalizare și respectiv racordarea la rețeaua electrică din zonă și reglementarea acceselor propuse pe teren.

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 parcela de teren studiată în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt: POT max = 40 % și CUT max = 0.90

- 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.

Obiectul lucrării PUZ este:

- stabilirea indicilor tehnici
- stabilirea limitelor de contruibilitate a parcelei,
- stabilirea condițiilor de acces și echipare edilitară pentru construcția propusă,
- stabilirea regimului de înălțime maxim admis pe parcela,

În vederea construirii a două case parter și împrejmuirea terenului.

6. Reguli privind construirea pe parcelă

Terenul studiat este amplasat în intravilanul localității Hidiselu de Jos, Comuna Hidiselu de sus, Județul Bihor, în estul localității și între bornele kilometrice : 172+360 și 172+348 de pe DN79.

Accesul la parcela se realizează din drumul național DN79, prin racord simplu. Drumul Național DN79 este în curs de reabilitare.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. HIDISELU DE SUS:

Terenul intră în zona de protecție a drumului național, fiind amplasat adiacent acestuia, astfel ca este grevat de culoarul de protecție a drumului național.

De asemenea terenul este învecinat la sud-vest cu paraul Hidisel, astfel ca intră în zona de protecție a paraului.

Zonificarea funcțională a terenurilor învecinate, conform PUG Hidiselu de Sus este: Zone de locuințe sezoniere.

9. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis pe parcela este de P+1^E+M, cu o înălțime maximă de 12,0 m a clădirii.

10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Incalzire:

Clădirea va fi încălzită pe centrala termică proprie, pe combustibil solid.

Alimentare cu apă:

Clădirea propusă se vor alimenta cu apă, de la rețeaua de apă canal existentă în vecinătate, prin extinderea acesteia.

Canalizarea:

Scurgerea apelor menajere se vor realiza în bazinul vidanjabil, ecologic și etans propus pe teren.

Racord electric:

Clădirile propuse vor fi racordate la rețeaua electrică existentă în zonă.

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

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentație – fază P.U.Z. Are o suprafață de 1 368,00 mp

Terenul are în plan o formă regulată dreptunghiulară, cu dimensiunile generale de 11,98 m x 112,45 m.

Terenul se află în zona de protecție Ccr – PDN (zona de protecție a drumului național) și Pv (zona de protecție a văilor și digurilor)

Terenul se învecinează :

Nord – Vest – Teren în proprietate privată

Sud - Est – Teren în proprietate privată – nr.Cad. 55388

Nord- Est – Drum Național DN76

Sud - Vest – Paraul Hidisel.

11. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejmuiri

Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție, pe o suprafață de min. 10%, reprezentând vegetație joasă, medie și înaltă.

Împrejmuiri

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

a) Împrejmuirea spre domeniul public se va trata unitar astfel:

- înălțimea împrejmuirilor laterale va fi de maxim 2,50 m.

- înălțimea spre frontul stradal va fi cu socl opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației.

- împrejmuirile propuse vor asigura scurgerea apelor pluviale

- portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

CAP. III – Zonificarea funcțională

12. Unități și subunități funcționale

În conformitate cu prevederile PUG Chislaz și cu C.U nr.138 din data de 04.03.2020 terenul este situat în intravilanul Localității Hidiselu de Jos, Comuna Hidiselu de Sus.

Funcțiunea existentă: L3 – locuințe sezoniere sau case de vacanță

Funcțiunea propusă: L –locuințe individuale cu regim mic de înălțime

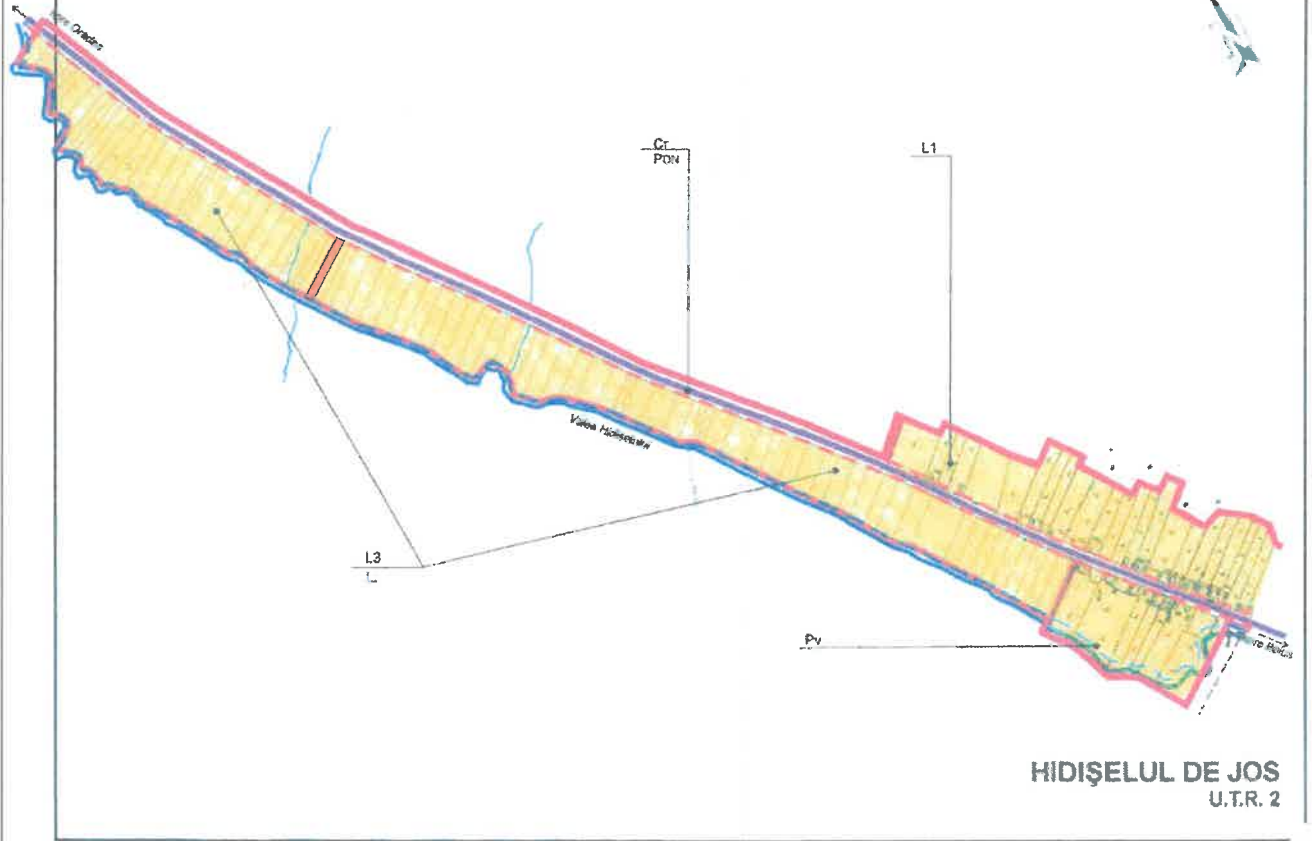
P.U.Z.

Com. Hidiselu de Sus, Localitatea Hidiselu de Sus,
nr. CAD 55561, Jud., Bihor

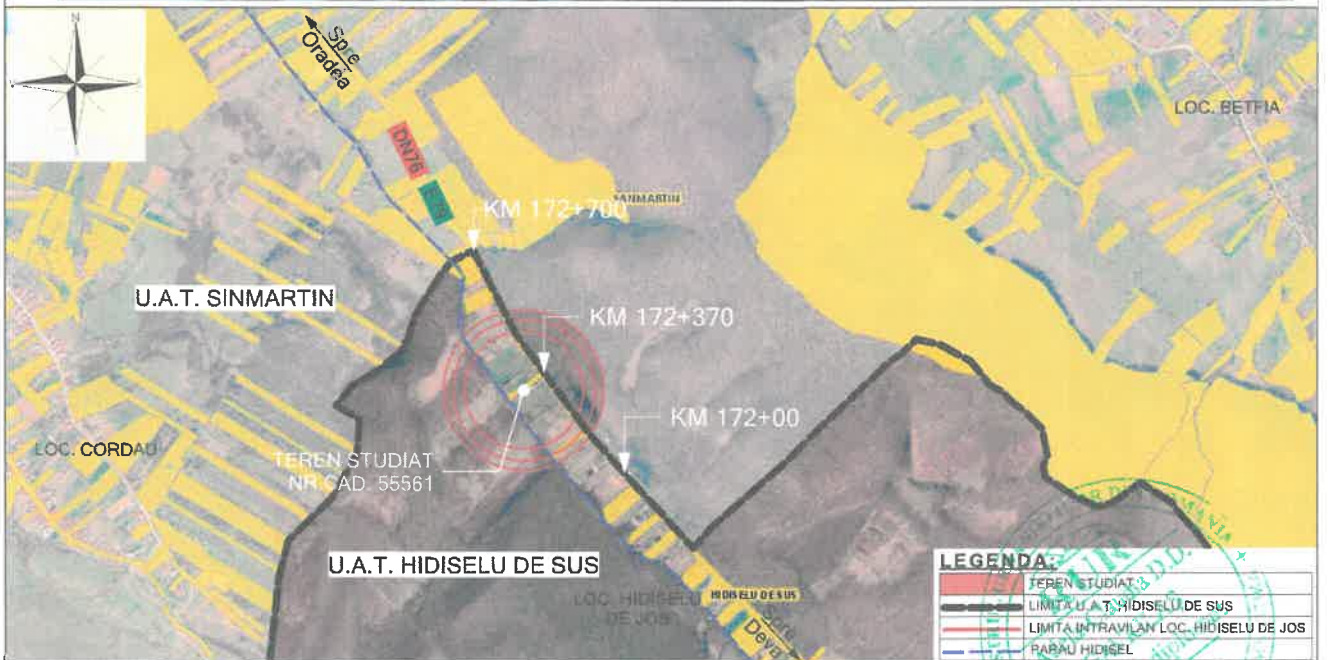
CONSTRUIRE DOUA CASE PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

INCADRARE IN ZONA / PUG

INCADRARE IN PUG HIDISELU DE SUS - Extras din RLU Hidiselu de Sus -



HIDISELUL DE JOS
U.T.R. 2



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
urbanline		SC. URBANLINE STUDIO S.R.L. J5/679/2002 CUI 14760715 Adresa: Oradea, str. Bd.Dacia, nr.25, bl. U5, Ap. 47 E-mail: adela.marginean@yahoo.com Tel: 0744-768.161		Beneficiar: CIORDAS PAVEL Str. Stefan cel Mare,, nr.112, bD7, ap.4, Mun.Oradea, jud.Bihor
Coordonator:	arh. Gavrilas Adela		Scara: 1:10000	Proiect nr.: 57/2019
Proiectat:	arh. Iunian Vlad Paul		Elaborat: APR. 2020	Faza: P.U.Z.
Desenat:	arh. Iunian Vlad Paul		Data listarii:	Planșa nr.: U.01
Titlu proiect: CONSTRUIRE DOUA CASE PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN				
Titlu planșa: PLAN INCADRARE IN ZONA SI PUG				