

B.I.A. LETEA DORIN-FLORIAN ORADEA
LUCRARE: P.U.D. MANSARDARE IMOBIL si REGLEMENTARE INCINTA
STR.CUZA VODA NR.78 si 78A ORADEA
BENEFICIAR: DAGAU LIANA

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoasterea documentatiei

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru
MANSARDARE IMOBIL si REGLEMENTARE INCINTA
STR.CUZA VODA NR.78 si 78A ORADEA
Beneficiar : DAGAU LIANA
Proiectant: B.I.A.Letea Dorin-Florian Oradea
Data elaborării: Mart. 2021

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei-program:

Prezenta lucrare stabilește condițiile de construire și modificări constructive la o clădire de locuit amplasată în Ansamblul Urban Centrul Istoric Oradea, UTR ZCP 01-subzona Orasul Nou Vest, pe un teren proprietate privată, cu respectarea celorlaltor documentații de urbanism și amenajare a teritoriului și a condițiilor particulare generate de teren, de cerințele funcționale și de vecinătățile acestuia.

Clădirea cuprinde 12 apartamente dispuse de o parte și de alta a incintei sub forma literei "U". Dintre acestea 4 apartamente au autorizație de construire pentru mansardare în diferite stadii de execuție, 3 apartamente sunt în regim de înaltă parter iar 5 apartamente au fost mansardate ilegal.

Apartamentele care au fost mansardate ilegal vor parcurge procesul de intrare în legalitate. Cele 3 apartamente parter se vor mansarda la cererea proprietarilor conform propunerilor din prezentul PUD.

Prezentul PUD propune o tratare unitară a curții, conform planselor 9U și 10U. Se va respecta paletarul de culori propus pentru fațade. Tamplariile existente din PVC se vor înlocui cu tamplarii din lemn respectând culoarea propusă, iar ferestrele vor avea încadrăminte. Se va respecta învelișul propus, care va fi din țigla ceramică culoare natur.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Prin reglementările propuse în prezentul P.U.D. se crează cadrul legal pentru acordarea Autorizației de Construire noilor obiective.

2. INCADRAREA in ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

Date privind evoluția zonei:

Terenul luat in studiu este situat in localitatea Oradea, județul Bihor, intravilan;destinatia zonei stabilita comform PUG al municipiului Oradea:Zona construita protejata centrala,subzona Orasul Nou-Vest;UTR ZCP 01.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Potențial de dezvoltare:

Cu privire la organizarea zonei se propune realizarea unor mansarde atat la strada cat si in incinta prin modificari constructive conform utilizarilor admise in aceasta zona.Zona are potential de dezvoltare avand conditii asigurate in acest sens.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.:

- *Poziția zonei față de intravilanul localității:*

Terenul este situat in intravilan.

- *Relaționare a zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:*

Accesul la teren se realizeaza din strada Cuza Voda,strada de importanta locala;din punct de vedere edilitar terenul are utilitati de tip alimentare cu energie electrica,alimentare cu apa,canalizare menajera si pluviala

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

- *Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere:*

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe strada Cuza Voda artera de importanta locala care face legatura cu celelalte strazi din centrul orasului.

- *Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei,*

necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități:

Transport în comun există în imediată apropiere pe B-dul Decebal cu autobuze; nu se propune realizarea de artere noi, circulația se desfășoară fluent fără incomodări pe străzi constituite.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Zona construită protejată centrală, subzona Orasul Nou-Vest.

Relaționări între funcțiuni: funcțiunea predominantă în zona este cea economică cu inserții de servicii:

Având în vedere caracterul zonei se propune ca intervențiile asupra clădirilor existente să se facă ținând cont de caracterul istoric al tesutului urban.

Vecinătăți: -la nord : strada Cuza Voda

-la sud : proprietate privată

-la est : proprietate privată

-la vest: proprietate privată

3.3. Elemente ale cadrului natural

• *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:*

Terenul nu prezintă riscuri naturale de alunecări de teren, inundații sau alte riscuri, relieful fiind de tip ses, cu condiții geotehnice stabile; nu există cursuri de apă în zona.

3.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de

canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale):

In zona exista retele de alimentare cu energie electrica;alimentare cu apa,telecomunicatii,canalizare menajera,pluviala.

3.7. Probleme de mediu

a)Relația cadrul natural - cadrul construit:

In aceasta zona exista un echilibru intre cadrul natural si cel construit.

b)Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu exista riscuri naturale si antropice in zona.

c)Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:

Nu exista cai de comunicatie sau echipari edilitare care sa prezinte riscuri pentru aceasta zona.

d)Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Exista valori de patrimoniu in aceasta zona.

e)Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu exista potential balnear sau turistic in aceasta zona.

3.8.Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei:

Optiunile populatiei si ale administratiei publice locale sunt cele de conservare a tesutului urban valoros din centrul istoric al orasului, tinand cont de caracterul zonei si de importanta locala a arterelor care o traverseaza.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUD:

Conservarea tesutului urban din centrul istoric al orasului cu interventii atente la cladiri care sa tina cont de caracterul zonei.

4. REGLEMENTARI

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUD, arata ca aceasta zona necesita lucrari de interventii la cladiri cu pastrarea caracterului de zona construita protejata.

4.2. Prevederi ale PUG

Actualul PUG aprobat al municipiului Oradea prevede pentru aceasta zona, functiunea : Zona construita protejata centrala, subzona Orasul Nou-Vest.

4.3. Valorificarea cadrului natural

Posibilitățile de valorificare ale cadrului natural sunt reduse in zona; relieful este de tip ses; nu exista in zona oglinzi de apă sau spații plantate; exista condiții favorabile de fundare ale terenului; condiții favorabile de climă pentru dezvoltarea urbanistica viitoare; zona nu prezinta potențial balnear-turistic.

4.4. Modernizarea circulației

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe strada Cuza Voda artera de importanta locala care face legatura cu celelalte strazi constituite din centrul orasului. Transport in comun exista pe B-dul Decebal cu autobuze, in imediata apropiere.

4.5. Zonificare funcțională -reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Bilanțul teritorial de zonă se refera la ponderea constructiilor, circulatiilor si spatiilor verzi din totalul terenului.

Suprafata de teren totala este 1163,00 mp

BILANT TERITORIAL:

Suprafata Constructii	664,00 mp	57,00%
Suprafata Circulatii	232,60 mp	20,00%
Suprafata Spatii verzi	266,40 mp	23,00%

Total	1163,00 mp	100,00%
-------	------------	---------

Principalele reglementari urbanistice:

Regim de inaltime propus	: P+M
POT maxim	: 60%; propus 60%
CUT maxim	: 1,60; propus 1,60
Retrageri:	
Retragere la strada	: 0,00 m
Retragere laterale	: 0,00 m
Retragere spate	: 17,00 m
Parcaj auto	: front existent inchis
Inaltime gard	: max 2,50m
Zona verde	: min.20%

4.6.Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentare cu apă:se propun lucrări de bransament la rețeaua de alimentare cu apă existentă pe strada Cuza Voda.

- Canalizare:se propune realizarea racordului la rețeaua de canalizare menajeră existentă pe strada Cuza Voda.

- Alimentare cu energie electrică:se propune asigurarea necesarului de consum electric prin bransament la rețeaua existentă pe strada Cuza Voda.

- Telecomunicații:se propune extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV.

- Alimentare cu căldură:se propun sisteme de încălzire proprii inclusiv prin folosirea energiei solare;

- Alimentare cu gaze naturale:se propune realizarea bransamentului la

rețeaua existentă pe strada Cuza Voda.

- Gospodărie comunală: se propun amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice.

4.7. Protecția mediului

Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc) se propun următoarele măsuri:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Depozitarea controlată a deșeurilor
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

4.8. Obiective de utilitate publică

Terenul din zona studiată este proprietate particulară și are suprafața de 1200,00 mp. Categoria de folosință este «teren intravilan» categoria de folosință «curți-construcții».

Terenul din zona de circulație rutieră aparține domeniului public.

Din punct de vedere al circulațiilor juridice, nu sunt necesare transferuri de teren.

5. CONCLUZII

- *Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG: în prezent este prevăzută în PUG :*

Zona construită protejată centrală, subzona Orasul Nou-Vest; UTR ZCP 01.

- *Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:*

Conservarea țesutului urban existent cu intervenții neinvazive asupra fondului construit cu respectarea caracterului de zonă centrală protejată.

- *Priorități de intervenție:*

Modernizarea periodica a utilitatilor tehnico-edilitare existente.

- *Aprecieri ale elaboratorului PUD, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii:*

In zona studiata se pot realiza interventii asupra fondului construit cu respectarea caracterului de zona centrala protejata; investitii de tip industrial sunt interzise; se vor putea propune functiuni de servicii pe baza unor documentatii de urbanism. La aceste interventii se va tine cont de prevederile Studiului istoric anexat prezentului P.U.D.

6. ANEXE

Avize solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Sef proiect arh. **Dorin-Florian LETEA**

