

MEMORIUL DE PREZENTARE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE

Beneficiar: CRET MONICA SIMIONA
str. Titu Maiorescu, mun. ORADEA, nr. 20, jud. BIHOR

Proiectant general: S.C. DOMINO ART S.R.L.
Str. Sucevei, Nr.10, municipiul Oradea, jud.Bihor

Proiectant de specialitate –verificare : arh. Sim Rodica

Amplasament: str. Evreilor Deportati (fosta Sucevei) , nr. 65, mun. ORADEA, nr. cad. 173864, jud. BIHOR

Data elaborării: septembrie 2019

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
str. Sucevei, nr. 65, mun. ORADEA, nr. cad. 173864, jud. BIHOR

MEMORIU DE PREZENTARE

1. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE

Denumire: **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**

Beneficiar: CRET MONICA SIMONA

Proiectant: SC DOMINO ART SRL Oradea

Proiect nr.: 344 / 2019

Faza: P.U.D.

Arhitectură, urbanism: arh. Bocuț Daniel, TNA 6052

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentatie, faza PUD se întocmeste la solicitarea beneficiarului CRET MONICA SIMONA cu adresa în Oradea în vederea studierii posibilității mobilari terenului în vederea conststuirii unui imobil de locuinte colective pe un amplasament situat în Centru , pe str. Sucevei cu o suprafață totala de 1.240 mp. Pe aceste terenuri se propune, conform CU 5360/ 18.09.2019, construirea unui imobil cu functiunea de locuinte colective, avand un regim de inaltime S+P+3+1R . Terenul este situat în intravilanul mun. Oradea.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentatii elaborate

În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 5360/ 18.09.2019 eliberat de Primăria Oradea, zona studiata se afla amplasată în UTR SZP 01/2 (unitatea teritorială de referință). Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate prin PUG pentru UTR-ul SZP 01 –Zona Centrala este partea a zonei centrale a municipiului , suprapusa peste orasul istoric, iar limitele sale coincid cu cele ale Ansamblului urban „Centrul istoric Oradea „clasat in Lista Monumentelor Istorice 2010 cu codul BH-II-a-A-01037 .Terenul pe care se propune a se construi este proprietate privata .

2.2. Concluzii din documentații elaborate P.U.G.

Din analiza studiilor topografice și dupa executarea măsuratorilor efectuate, s-a constatat ca terenul cercetat este situat pe un platou drept spre S, respectiv spre str. Evreilor Deportati (fosta Sucevei). Reglementarea gradul de ocupare al terenului de 60% , inaltime totala maxim admisa este de 20 m cu regim de inaltime D+P+4+M.

2.3. Încadrare în localitate

Terenul care face obiectul investitiei este situat în intravilanul municipiului Oradea și are ca vecinătăți dinspre 2 puncte cardinale proprietăți private și înspre S-E drum public. Acesta este situat în centrul orasului Orada, pe strada Sucevei.Pe parcela studiata cu nr. cad 173864 se gaseste o construcție care este propusa spre demolare , cu un regim de inaltime D+P+1E.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

3. INTRODUCERE

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Accesul pietonal și carosabil principal va fi din stradă, prin intermediul unor porți de acces auto și pietonal conform planselor anexate.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Suprafața zonei studiate este de 1.240,00 mp, reprezentând terenul dn Cret Monica Simona., pe suprafața acestuia se propune dezvoltarea unor locuințe colective. În prezent pe terenul studiat se află o construcție C1 cu suprafața de 287,00 mp și C2 cu suprafața de 27 mp conform extras CF. anexat, aceste construcții sunt propuse spre demolare, urmând ca în locul acestora să se dezvolte un corp nou de clădire cu o suprafața de 470,00 mp, având ca funcțiune locuințe colective.

3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Din punct de vedere arhitectural zona are un caracter cu tendință de dezvoltare în viitor, fiind o zonă centrală cu potențial de dezvoltare și îmbunătățire a calității spațiului construit dar și a ridicării înălțimii clădirilor.

- E – teren privat, aparținând unei persoane fizice sau juridice;;
- V- teren privat, aparținând unei persoane fizice sau juridice;;
- S – teren aparținând spațiului public, trotuare și drum public;;
- N - teren privat, aparținând unei persoane fizice sau juridice;;;
- utilități (apa, canalizare, energie electrică pe stâlpi de beton).

Imobilul se află în zona construită protejată , cod LMI BH-II-a-A-01037

3.5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat, în suprafața de 1.240,00 mp aflat în proprietatea Cret Monica Simona CF 173864

REGLEMENTARI

4. REGLEMENTARI – Stabilirea modului de mobilare a terenului

4.1. Elemente de tema

Tema de proiectare, stabilită împreună cu investitorul prevede, în cadrul zonei studiate, realizarea a unui singur imobil realizat pe parcela studiată, fiind un ansamblu unitar cu accese auto și pietonale bine definite, cu funcțiune de locuire prin ridicarea înălțimii și racordarea volumului propus la clădirile existente.

4.2. Descrierea soluției

Respectând obiectivele propuse de către investitor și opțiunile privitoare la structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, ținând cont de particularitățile amplasamentului, propunem o variantă de volumetrie și tipologii ale imobilului :

Variantă propusă :

Se propune un volum monobloc, cu alinierea volumului propus la front stradal continuu, aflat atât pe str. Evreilor Deportati (fosta Sucevei), înălțimea maximă propusă este de S+P+3+1R prin alinierea la un front stradal cu regim de înălțime variabil între P și S+P+3E+ 1R. Accesul auto și pietonal se realizează din strada Sucevei. Se vor amenaja 8 locuri de parcare în incinta imobilului și 18 locuri de parcare subterane. Accesul pietonal se va realiza prin mai multe alei pavate, separată sau împreună cu accesul carosabil.

Imobilul va fi realizat din materiale durabile, iar ca aspect arhitectural se va încadra în ambianța zonei, atât ca materiale, cât și ca volumetrie. Din punct de vedere volumetric, se vor prevedea atât logii cât și balcoane , ca aspect dorindu-se a fi cât mai accesibil vizual.

În ceea ce privește amenajarea terenului, se vor folosi materiale durabile, pavaje pentru zonele carosabil și pietonale, iar amenajarea spațiilor verzi se va realiza cu gazon și plantarea de arbuști ornamentali și arbori. Conform posibilităților oferite de amplasament, a potențialului zonei, a dotărilor tehnico edilitare accesibile existente în zonă, precum și a normativelor și standardelor în vigoare, prin prezenta documentație se preconizează realizarea următoarelor categorii de lucrări în construcții:

- platforme carosabile și alei pietonale;
- trotuare propuse;
- mobilier urban;
- instalații exterioare de iluminat, supraveghere, semnalizare;
- branșamente și racorduri la rețelele de utilități (apa rece, canalizare menajeră, electricitate);

- spații verzi, plantații;

Regimul de înălțime

Pentru corpul de imobil propus spre construire, va avea o înălțime maximă +18,00 m și +13,60 m minim măsurată de la cota trotuarului (având în vedere reglementarea din PUG care este de max. 24.00 m)

Pe parcela existentă str. Sucevei, nr. 65 cu număr cadastral 173864 se află o clădire existentă cu regim de înălțime D+P+1E. Clădirile existente se propun spre demolare, după aprobarea construcției propuse prin PUD.

Retrageri

Mobilarea pe parcela are următoarele retrageri :

De la proprietatea din dreapta se retrage cu dimensiuni variabile între 5.00 m și 6.20 m (corpul de clădire se pliază pe limita din stânga și face unghi de 90 grade cu limita de la stradă).

De la proprietatea din stânga se retrage cu o medie de 4,00 metri doar la nivelul curții interioare, de la stradă se închide frontul doar la nivelul parterului pe o adâncime de 8.55 m cu înălțimea maximă de 4.90 m. Restul volumului de 4 nivele de peste parter, se retrage față de limita din stânga cu 4.70 metri pentru a facilita însoțirea ferestrei camerei de locuit orientată către incintă (sud-est) din strada Evreilor Deportati nr.67.

La stradă se aliniaza la fronturile existente (adică pe limita) și se retrage cu 1.55 m conform PUZ aprobat de retrageri la nivelul parterului restul de 3 nivele revin la front, iar la etajul retras cu 2.70m.

De la proprietatea din spate se retrage cu 25.40 m.

În zona studiată, parcela 1.240,00 mp, CF. 173864 indicii propuși, în conformitate cu utr-ul – **ZCP 01 SZCP 01-2 Orasul Nou Vest**

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1.6 ,pentru parcele comune

Modul de utilizare teren:

Se propun pe parcela după cum urmează :

Nr.cad. 173864 . Suprafață teren – 1.240,00 mp.

A.S.C.= 470,00 mp

A.S.D. = 1.984,00 mp.

A.S.Subsol=675,00 mp. – spațiu tehnic, boxe și adapost protective civilă ALA

Spații verzi – 23%

Aleii pietonale și carosabile – 42%

Parcări auto – 8 locuri +18 locuri subterane

P.O.T. propus = 38%

C.U.T. propus = 1.6

4.3. Circulația terenurilor

ÎN PROPRIETATEA D-NEI CRET MONICA SIMONA. AFLĂ PE O PARCELA CU O SUPRAFAȚĂ MĂSURATĂ DE 1.240,00 MP CU IMOBILE EXISTENTE CE URMEAZĂ A FI DEMOLATE. PROPUNEREA CONSTRUCȚIEI SE ALINIAZĂ ATĂT CU FRONTURILE EXISTENTE CĂT ȘI CU REGLEMENTĂRILE PROPUSE ÎN PUZ APROBAT, AMPLASATE PE LIMITELE DE PROPRIETATE ASTFEL ÎNTR-UN TERENUL NU ÎȘI MODIFICĂ STATUTUL JURIDIC DE DOMENIU PRIVAT.

4.4. Studiu de însorire

CONCLUZII ALE STUDIULUI DE ÎNSORIRE

- Începând cu ora 16:30 soarele începe să apună, influențele dintre clădiri nefiind relevante
- Din imaginile obținute în urma studiului, conform planșei anexate - 06 putem concluda faptul că :
La solstițiul de iarnă, când lumina este mai difuză și azimutul soarelui mai coborât determinând umbre purtate mai lungi, ferestrele locuințelor din vecinătatea amplasamentului nu sunt afectate de umbrele purtate de construcția propusă. Chiar și în aceste condiții (în care se cumulează orele de umbră) față de corpul de clădire propus cât și al locuințelor din vecinătatea amplasamentului sunt luminate de razele soarelui, asigurând însorirea camerelor de locuit timp de cel puțin 1,5 ore pe zi în intervalul orar 8.30–16.30, după acest interval nemaifiind afectate de umbrele purtate de construcția propusă. În urma efectuării studiului de însorire a obiectivului propus –CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE din strada Evreilor Deportati (fosta Sucevei), nr. 65, mun.

ORADEA, nr. cad. 173864, jud. BIHOR, se demonstreaza prin fotografiile atasate documentatiei de aviz si se constata ca sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1 :

- (1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 :1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

4.5. Parcelelor afectate de reglementarile planului urbanistic

Parcelele afectate de reglementarile planului urbanistic sunt:

Imobilele de pe str. Evreilor Deportati (fosta Sucevei) nr. 63., 67 cu apartamentele 1 si 2 ,
Imobilele de pe str. Avram Iancu nr.11 , 13 cu apartamentul 1 si 2 , mun. Oradea, jud. Bihor.

5. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARI

5.1. Situația existentă

5.1.1. Alimentarea cu apa

Există alimentarea cu apă de la rețea.

5.1.2. Canalizarea menajera

Există rețea canalizare.

5.1.3. Alimentarea cu caldura

Există rețele termice în zonă.

5.1.4. Alimentarea cu energie electrică

Există rețele de alimentare cu energie electrică.

5.1.5. Alimentarea cu gaze naturale

Zona nu este alimentată cu gaze naturale.

5.1.6. Telecomunicatii

Există posibilități de racordare la rețeaua de telecomunicații.

5.2 Situația propusă

5.2.1. Alimentarea cu apă

Se va realiza racordul la rețeaua existentă.

5.2.2. Canalizarea menajeră

Se va realiza racordul la rețeaua existentă a orașului.

5.2.3. Alimentarea cu caldură

Se va realiza racordul la rețeaua de gaz.

5.2.4. Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza racordul la rețeaua existentă.

5.2.6. Telecomunicatii

Există posibilități de racordare la rețeaua de telecomunicații.

CONCLUZII

Realizarea obiectivelor prevăzute în prezenta documentație va avea, considerăm, efecte pozitive, astfel:

- Realizarea de investitii noi intr-o zona centrala.
- Construirea de imobile noi in zona centrala si ridicarea regimului de inaltime prin construirea unui corp de cladire compact, modern racordat la o trama stradala cu regim diferit de inaltime si cu posibilitatea de inaltare, datorita faptului ca este in vecinatatea parcului Nicolae Balcescu, acest lucru permitant inaltime mare si datorita acestui fat dar si datorita unor constructi cu regim mare de inaltime aflat pe trama studiata.
- In urma construirii se vor creea mai multe locuinte.

Din aceste motive propunem aprobarea prezentei documentații de urbanism.



