

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** CONSTRUIRE SI ECHIPARE FABRICA DE TRATARE SI ACOPERIREA METALELOR

**Faza de proiectare:** P.U.D.

**Beneficiar:** ISO RIHNER PLUS SRL rep prin FARCAU CALIN

**Proiectant:** S.C. PANNON PROIECT S.A.

#### Obiectul lucrării

Conform Avizului de Oportunitate nr. 1975 din 15.10.2020, este necesară întocmirea unui PUD, pentru nerespectare retragere laterală prevăzută în PUG Oradea .

Lucrarea va fi supusă spre aprobare Consiliului Municipal Oradea, și a altor organisme interesate. Prevederile tehnice cu eventualele corecturi vor fi respectate în cadrul proiectului de execuție, necesar pentru obținerea autorizației de construcție.

Obiectul prezentului PUD constă în stabilirea condițiilor de amplasare pentru obiectivul sus amintit cu modificarea retragerea laterală prevăzută din documentații de urbanism existente, respectiv Regulamentul General de Urbanism Oradea Et Zonă de activități economice cu caracter terțiar. Planul Urbanistic de Detaliu cuprinde reglementări rezultate din concepția generală de urbanism și arhitectură cu privire la:

- condițiile de amplasare
- condițiile de densitate
- condiții de regulament
- condiții de procedură

Analiza situației existente și propunerile de organizare urbanistică din cadrul amplasamentului ales au la bază planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

### 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

#### Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul luat în studiu se află în partea estică a municipiului. Geomorfologic terenul din amplasament, se încadrează în terasele ridicate ale pliocenului din câmpia panonică. În zona adiacentă amplasamentului propus există locuințe, cu regim de înălțime P .

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

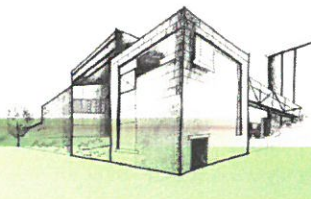
#### Încadrarea în Planul Urbanistic General

Conform P.U.G. – Oradea, Terenul luat în studiu se află în subzonă Et- Zonă de activități economice cu caracter terțiar.

Caracterul actual : curți construcții, construcții industriale și edilitare: service auto și atelier tinichigerie și vopsitorie

Parcela identificată cu nr. cadastral 1197857 este situată într-o zonă construită, are acces direct la str. Ogorului, si beneficiază de acces la infrastructura edilitara existentă de pe strada.

Strada are o pantă lină, carosabilul are o lățime de, profil stradal 13,43 m.



## **Regimul juridic**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 5453 din 30.10.2020, emis de Primăria Municipiului Oradea terenul se află în intravilanul municipiului Oradea. Proprietar FARCAU CALIN CLAUDIU SI FARCAU SIMIDA conform CF 197857/2020.

Natura proprietatii - teren și construcții.

Imobil situat în zona de protecție SNCFR (calea ferată)

## **Regim economic**

Folosința actuală: - curți construcții, teren arabil

- construcție cu menționarea destinației conform CF 197857

Destinația propusă: - destinație stabilită prin PUG Et - **zona de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom**

## **Regimul tehnic**

**Et - zona de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom**

Caracterul propus:

Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar.

Organizare urbană bazată pe un regim de construire deschis.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim de înălțime variabil, funcție de caracterul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de stabilitatea CUT.

Condiționări primare:

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD.

### **Utilizări functionale admise:**

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Funcțiuni financiar-bancare

Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de cultură

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni sportive

Funcțiuni de turism

Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

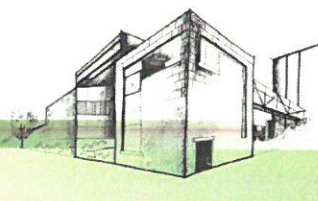
Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

### **Utilizări admise cu condiționări :**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu condiții.

Activități de mică producție cu condiții.



### Utilizări interzise:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### Circulația rutieră

Terenul studiat are acces din strada Ogorului. Are o lățimea a părții carosabile de 13,43 m, este asfaltată, rigolele, acostamentul și zonele verzi sunt amenajate.

Scurgerea apelor pluviale este asigurată prin rigole închise.

### Echiparea tehnică edilitară

Strada Ogorului are rețea aeriană de alimentare cu energie electrică, rețea de apă potabilă, rețea de canalizare menajeră și pluvială.

### Factori de poluare

Nu există factori majori de poluare.

### Disfuncționalități

Analizând toate elementele caracteristice a zonei studiate, nu putem observa disfuncționalitățile.

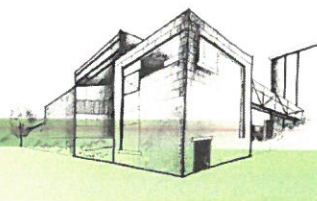
## 4. REGLEMENTĂRI

### Încadrarea în propunerile RLU-Oradea

Zona studiată conform Regulamentului Local de Urbanism Oradea face parte din zona funcțională Uet cu

Prescripții specifice zonei:

- POT max. 40%, CUT max 2,2
  - regim maxim de înălțime admis: (1-3S) +P+5+1R
  - regim de înălțime propus: P
  - retragere de la stradă :minim 5,0 m .
  - retrageri laterale : minim 2,0 m pe partea nordică
  - retragere laterale : 20 m de la axa linia CFR
  - retragere posterioară: minim 6,00 m
  - parcaj obligatoriu minim 1 loc/ 80mp AU
  - Împrejmuire: Spre spațiu public nu este cazul
  - Împrejmuirile spre parcele vecine vor avea maximum 2,5m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
  - construcțiile vor fi echipate cu instalații de apă-canal ,electrice prin racord la rețele existente in zona.
  - spatii libere si spatii plantate: pe ansambluri unei parcele, spatii verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatiei.
- Infrastructura clădirii este executată din fundații de tip izolate executate din beton armat.  
Structura de rezistență din stalpi, grinzi din ferme metalice.



Pereții exteriori din panouri termoizolante. Sarpanta se va realiza din grinzi metalice si panouri termoizolante, conform detaliilor din proiect.

Se impune realizarea de studii geologice în zonă. Cu această ocazie se vor determina caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare, nivelul și agresivitatea apelor freatice, stabilindu-se cele mai optime soluții de fundare.

Conform normativ P100-2013, normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social culturale, agrozootehnice și industriale, zona seismică de calcul este "E", coeficientul  $A_g=0,15$ , perioada de colț  $T_c=0,7$  sec.

Materialele de construcții și echiparea cu utilități a clădirilor vor fi conform normelor de protecție contra incendiilor și igienă.

Calitatea și simplitatea construcțiilor, originalitatea spațiilor plantate, grija pentru coerență și integrare armonioasă în mediul înconjurător, respectul vecinătăților, vor fi reguli pe care fiecare va trebui să le respecte.

### Descrierea soluției propuse

Parcela identificata cu nr. cad. 197857 se afla in Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar.

Parcela nu respectă:- retragere posterioară prevăzută în PUG Oradea

Terenul are front la stradă 23,66 ml. Suprafața totală 4318 mp. Conform planșei 3/U Reglementări, construcția propusa s-a amplasat la o distanță de 25,00 m de la limita de posterioară.

### Indici de ocupare a terenului

Principalii indici urbanistici sunt Procentul de Ocupare a Terenului (POT – raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat în procente) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

Conform Regulamentului zonării funcționale al municipiului Oradea,

P.O.T.maxim propus: 40%

C.U.T.maxim propus : 2,2

Această condiție va fi respectată în proiect propus.

### BILANT TERITORIAL:

| Tipuri suprafete              | Existent<br>Mp | %   | Propus<br>Mp | %   |
|-------------------------------|----------------|-----|--------------|-----|
| Suprafata construita          | 282            | 7   | 1045         | 24  |
| Suprafata platforme, trotuare | 3173           | 73  | 2410         | 56  |
| Suprafata verzi               | 863            | 20  | 863          | 20  |
| Suprafata teren               | 4318           | 100 | 4318         | 100 |

### Bilant parcare: funcțiuni industriale:

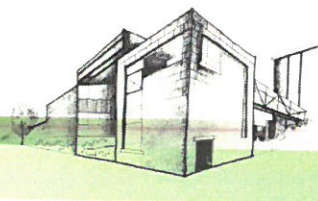
1 loc de parcare la 80 mp Au

parcare pentru vehicule aferente activitatilor economice:

1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia

S utila:  $1045 \text{ mp} / 80 \text{ mp} = 13$  loc de parcare

### Circulații și sistematizarea pe verticală



Se menține existentul.

### **Echiparea tehnico-edilitară**

Alimentarea cu apă și canalizarea este rezolvată prin racordarea la rețeaua stradală existentă din str. Apateului. Canalizarea pluvială va fi rezolvată prin interiorul parcelei. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcele vecine.

### **Gospodărie comunală**

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spatiul public.

Sistemul de depozitare temporară a deșeurilor menajere va fi în pubele pentru locuințe. Sistemul de colectare per ansamblu și periodicitatea de transport al gunoiului menajer va fi corelat cu programul salubrității a orașului.

### **Protecția mediului**

În acest PUD se are în vedere conservarea și valorificarea potențialului natural al zonei prin:

- rezolvarea sistemului de canalizare menajeră și pluvială
- menținerea și îngrijirea plantațiilor existente

### **Concluzii:**

Reglementările urbanistice stau la baza obținerii autorizației de construire în urma avizării și obținerii aprobării prezentului P.U.D. din partea Consiliului Municipal Oradea. Aceste reglementări se referă la:

- dimensionare, funcționalitate și aspect arhitectural
- integrarea și armonizarea viitoarelor construcții cu cele existente deja în zonă
- echiparea cu utilități edilitare.

Planul Urbanistic aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Municipal Oradea pe problemele legate de amplasamente și funcțiuni, constituindu-se în act de autoritate al Administrației Locale.

Întocmit:

Arh Nagy Tota Zita

Verificat:

Arh CZIRJAK J. Levente

