

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: EXTINDERE AP.1, RECONSTRUIRE ACOPERIȘ, MODIFICĂRI INTERIOARE-EXTERIOARE, STR. MIHAI VITEAZUL NR.11, ORADEA
- Beneficiar: ZABOS ALEXANDRU
- Proiectant: BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MAKAR JULIA
- Data elaborării: MAI 2021

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării de față îl constituie realizarea unui plan de reglementare specifică (condiții de conformare și modificare volumetrică) pentru obiectivul de investiție: *Extindere ap. 1, reconstruire acoperiș, modificări interioare-exterioare*, care se va realiza pe parcela cu nr. cadastral 188752-C1-U1 din Oradea, str. Mihai Viteazul nr. 11, aflată în proprietatea lui Zabos Alexandru.

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic de Detaliu a fost impusă de faptul că pe amplasamentul menționat orice modificare volumetrică a construcțiilor existente generează PUD. Planul Urbanistic de Detaliu urmărește corelarea condiționărilor din Regulamentul zonării funcționale a municipiului Oradea cu particularitățile amplasamentului și solicitările beneficiarului.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Situatrea obiectivului în cadrul localității

Arealul care include imobilul studiat face parte din zona centrală a municipiului, fiind suprapusă peste orașul istoric. Limitele sale coincid cu cele ale Ansamblului urban "Centrul istoric Oradea" clasat în Lista Monumentelor Istorice 2010 cu codul BH-II-a-A-01037. În integralitatea ei, zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diverse activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

Țesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi și adâncimi variabile, de modul de construire urban de tip închis, cu imobile situate în aliniament, aparținând în majoritate tipologiilor în formă de „L”, I, O sau U, cu ganguri de acces în curțile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

Imobilul studiat se înscrie într-un parcelar ordonat, constituit istoric, cu locuințe preponderent individuale, caracterizat de modul de locuire de tip urban, dar fără clădiri istorice în apropiere.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare

– Deși imobilul se află într-o zonă construită protejată, caracterul intervențiilor propuse nu justifică întocmirea unui studiu istoric: se propune o îmbunătățire a volumetriei clădirii, fără a se modifica parcelarul istoric, regimul de înălțime, regimul de aliniere ori suprafața construită. Prin eliminarea corpurilor parazitare, alipite ulterior, în etape, clădirea va căpăta o volumetrie echilibrată și un aspect unitar.

Modificările propuse au fost avizate de Direcția Patrimoniu Cultural, Ministerul Culturii si Identității Naționale: aviz nr. 125/Z/18.03.2019.

– **Studiul geotehnic** (proiect nr. 18151/2018, întocmit de S.C. PROSPECT GEO S.R.L.), stabilește condițiile de fundare pentru clădirea de locuit propusă.

Conform studiului geotehnic, terenul din zona parcelei studiate se încadrează în zona Câmpiei de Vest, pe malul stâng al râului Crișul repede, la nivelul terasei aluvionare joase a râului Crișul Repede, cu depozite specifice, într-un areal plan și orizontal. Apele subterane sunt cantonate la nivelul pietrișurilor și nisipurilor în cadrul structurii în terase a bazinului cursurilor inferior al Crișului Repede, aparținând pachetului de strate pleistocen- cuaternare, respectiv terasei aluvionare joase.

Nivelul hidrostatic relativ constant este situat la adâncimea de peste -3,0m, fata de cota terenului curții, iar nivelul hidrodinamic poate evolua cu max. 0,50 m fata de nivelul actual.

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism de rang superior

Prezenta documentație urbanistică a fost întocmită în baza Planului urbanistic general al municipiului Oradea și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, aprobate prin HCL Oradea nr.501/28.07.2016 și modificat prin HCL Oradea nr. 836/28.09.2017, 845/26.10.2017 și 852/26.10.2017. Conform RLU, parcela studiată se află în zona **ZCP 01** - Zonă construită protejă- Zona centrală, **SZCP 01/4** Subzona Orașul Nou – Sud.

Condițiile generale impuse în această zonă sunt următoarele:

Mărimea minimă a lotului: 850 mp

Front la stradă minim: 25 m

Pentru parcelele comune: POT maxim = 60%

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 75%.

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora: POT maxim = 85%

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,6

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,0

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora: CUT maxim = 2,4

Retrageri față de aliniament: 6 m minim

Retrageri față de limitele laterale: total min. 10,5 m; pe o latură min. 4,5 m

Retrageri față de limita posterioară a parcelei: 9 m minim

Parcaj obligatoriu pe lot : min. 1 loc/locuință.

3. Situația existentă

a) Accesibilitatea la căile de comunicație.

Imobilul studiat se situează la colțul străzilor Mihai Viteazul și Ulmului, cu acces principal din strada Mihai Viteazul.

Un al doilea acces (pietonal) în apartamentul 2 al clădirii este asigurat din strada Ulmului.

Terenul este împrejmuit cu gard, având poartă de acces dinspre strada Mihai Viteazul.

b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului.

- **Lotul studiat este o parcelă de colț**, situată pe latura vestică a străzii Mihai Viteazul (lungimea frontului: 19,49 m), la intersecția cu str. Ulmului (lungimea frontului: 18,52 m).
- **Parcela este delimitată** la Vest și Sud de alte imobile aflate în proprietate privată, categoria de folosință a imobilelor fiind de curți și construcții. Limita nordică este strada Ulmului, cea estică strada Mihai Viteazul.
- **Suprafața** din acte a terenului studiat este de 368 mp, iar suprafața măsurată 369 mp. **Prezenta lucrare ia în considerare ultima suprafață.**
- **Distanțele clădirii față de limitele parcelei sunt:**
 - Nord și Est - construcția situată la front stradal
 - Limita laterală sudică – ap 1. = 6.39m; ap. 3 = 3.70m
 - Limita laterală vestică: construcția situată pe limita cadastrală de proprietate

- **Indicii urbanistici** sunt: POT = 61%, CUT = 0,81

c) Suprafețele de teren construite și suprafețe libere

- Din suprafața terenului de 369 mp construcțiile ocupă o suprafață de 224,62 mp, restul de 174,38 fiind teren liber (curte).

d) Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural-urbanistic și funcțional

ZONA

Statutul de zonă construită protejată a fost instituită în acest areal datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează – numeroase clădiri monument istoric, clasate sau propuse spre clasare.

Pe strada Mihai Viteazul, clădirile istorice se regăsesc pe tronsonul dintre intersecția cu străzile Libertății și Mihail Kogălniceanu.

Spre sud, tronsonul dintre strada Mihail Kogălniceanu și strada Evreilor deportați predomină locuințele individuale, multe dintre ele fiind locuite, în prezent, de mai multe familii. Funcțiunile de servicii sunt prezente răsfirat - cabinete medicale, de avocatură, amenajate în foste clădiri de locuit, precum și o construcție pe parter, cu aspect nepotrivit zonei, având funcțiunea de comerț nealimentar.

În general, clădirile sunt fără valoare arhitecturală deosebită, având, predominant, regimul de înălțime parter (inclusiv o locuință mansardată care păstrează, pe frontul străzii, fațada inițială cu aspect de parter înalt). Există doar câteva accente mai înalte: trei clădiri de locuit P+1 și un centru medical cu regim de înălțime P+2.

IMOBILUL

Construcția de pe parcela studiată este o clădire de locuit individuală și aparține, inițial, unui singur proprietar. În perioada de după cel de-al doilea război mondial locuința a fost atribuită mai multor locatari și a suferit mici modificări în timp, prin extinderi realizate în mai multe etape. Aceste intervenții au afectat, însă, fațadele dinspre domeniul public, supărător devenind volumul acoperișului, care reflectă adăugirile ulterioare.

Clădirea este amplasată izolat pe colțul străzilor Ulmului și Mihai Viteazul și are un regim de înălțime de $S_{\text{parțial}} + P$. Înălțimea la streșină este de 4,00 m, înălțimea la coamă de 7,15 m.

Apartamentul 1, supus modificărilor ocupă jumătatea sudică din aripa dinspre strada Mihai Viteazul a clădirii principale. Intrarea în apartament se realizează din curte, de la cota trotuarului. Antreul – un corp alipit ulterior – include trepetele de acces pînă la cota $\pm 0,00$ a apartamentului, iar intrarea se face direct în bucătărie – un alt corp adăugat clădirii inițiale.

f) Regimul juridic al terenurilor

Loturile parcelarului din zonă sunt în proprietate privată și au suprafețe variabile (250÷1.000 mp), iar **străzile** sunt în proprietate publică de interes local.

Imobilul studiat se află în proprietatea privată indiviză a proprietarilor celor trei apartamente, după cum urmează:

APARTAMENT 1 - proprietar:

Zabos Alexandru 61mp teren din suprafata parcela 368mp – beneficiarul investiției prconizate

APARTAMENT 2 - proprietar:

Zabos Alexandru 138mp/2 teren din suprafata parcela 368mp

Zabos Vilhelmina 138mp/2 teren din suprafata parcela 368mp

APARTAMENT 3 - proprietar:

Csato Erzsebet-Eva 1/4p din cota teren 126,75mp

Dr. Komendat Maria Magdalena 1/4p din cota teren 126,75mp

Kuzsma Istvan 1/8p din cota teren 126,75mp

Kizsma Paraschiva 1/8p din cota teren 126,75mp

Kajo Berta 1/8p din cota teren 126,75mp

Szabo Iren 1/8p din cota teren 126,75mp

g) Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Pentru determinarea condițiilor de fundare ale imobilului existent, respectiv a parametrilor pământurilor ce constituie terenul de fundare s-au executat doua sondaje geotehnice deschise și o penetrație dinamică mijlocie tip 3020 PAGANI.

Adâncimea de îngheț este de 0,80m, conform STAT 6054/77.

Adâncimea de fundare în sondajele executate se încadrează prevederilor impuse de STST 6054/77, cu excepția S1. În acest areal se poate ridica cota terenului actual pentru a atinge cota impusă de normele în vigoare.

j) Parametrii seismici ai zonei.

- Conform codului P100-1/2013 – accelerația seismică de proiectare a terenului $a_g = 0,15g$, perioada de colț $T_c = 0,7$ sec, clasa de importanță a clădirii este IV.
- Conform codului de proiectare CR1-1-3-2015 valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă $S_{0,k} = 150$ da N/mp
- Conform codului de proiectare NP082-04 valoarea caracteristică a presiunii vântului $g_v = 50,0$ daN/mp.

l) Echiparea existentă.

Imobilele din zonă, inclusiv imobilul studiat, sunt racordate la rețelele publice de alimentare cu energie electrică, termică, apă și canalizare menajeră, aflate pe traseul drumului public.

4. Reglementări

a) Solicitări ale temei-program.

Beneficiarul solicită recompartimentări interioare, reconfigurarea accesului prin eliminarea treptelor din interiorul construcției și uniformizarea acoperișului, prin reconstruirea șarpantei pe conturul actual al zonei de antreu și bucătărie.

Aceste intervenții nu presupun modificări privind ocuparea și utilizarea terenului. Regimul de înălțime – $S_{pațial} + P$ – și aria construită rămân nemodificate.

b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Intervențiile propuse se referă strict la apartamentul aflat în proprietatea beneficiarului.

Accesul în apartament se va efectua de la cota $\pm 0,00$, prin intermediul a 3 trepte exterioare, actualul antreu de la cota trotuarului fiind integrat în apartament prin înălțarea zidurilor exterioare ale celor două corpuri adăugate ulterior. Se vor demonta acoperișurile situate la cote diferite deasupra antreului și a bucătăriei existente și se va extinde planșeul din lemn și șarpanta deasupra conturul nemodificat al clădirii. Acoperișul de tip șarpantă din lemn va avea învelitoare din țigle ceramice.

c) Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită și distanțele actuale ale construcției față de limitele parcelei rămân nemodificate.

g) Asigurarea utilităților

Întregul imobil dispune de racord la rețelele publice de utilități – alimentare cu apă, energie termică și energie electrică, canalizare menajeră.

h) Alte intervenții

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală. Nu sunt prevăzute obiective publice în vecinătatea amplasamentului, reabilitare /dezvoltare de spații verzi, modificări ale circulației publice din zonă sau ale profilurilor transversale caracteristice.

În urma intervențiilor solicitate, rămân neschimbate regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor).

i) Bilanț teritorial în limita amplasamentului studiat

OCUPAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII	225	61%	225	61%
CIRCULAȚIE PIETONALA (CURTE COMUNĂ)	144	39%	144	39%
TOTAL	369.00	100.00%	369.00	100.00%

Indici urbanistici

	EXISTENT	PROPUS	ADMIS ZONĂ
POT	61 %	61%	75.00%
CUT	0.81	0.81	2.00

5. Concluzii

a) Consecințele realizării obiectivului propus

Propunerea prezentată a fost realizată în urma consultărilor cu beneficiarul și a studierii imobilului și a amplasamentului.

Intervenția la clădirea existentă nu aduce prejudicii cadrului construit al zonei protejate; prin modificarea formei acoperișului și înglobarea scării de acces într-un volum unitar dispare corpul parazitat al actualului antreu și se asigură unitatea volumetrică a clădirii.

b) Măsurile ce decurg în continuarea PUD

Elementele de regulament prezentate sub formă de prescripții sunt elemente urbanistice de natură tehnică care stau la baza obținerii autorizației de construire pentru obiectivul solicitat de beneficiar.

Întocmit

arh Gellert Huba



Verificat

arh. Makár Júlia

