



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NUMAR PROIECT:	1819/2021
DENUMIREA LUCRARII:	PUD- CONSTRUIRE SHOWROOM MOBILIER P+E, DEMOLARE PARTIALA CORP C1, IMPREJMUIRE SI ORGANIZARE DE SANTIER MUN. ORADEA, STR. CORNELIU BABA, NR. CAD. 205604
BENEFICIAR:	SC SALTEGO SRL
PROIECTANT:	S.C. ARHIPELAG S.R.L. Arh. Tivadar I. Daniel 0726185869
DATA ELABORARII:	27.05.2021

1.2 OBIECTUL LUCRARII - SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Lucrarea cuprinde justificarea detalierii obiectivului studiat, incadrarea acestuia in teritoriul localitatii, analiza situatiei existente pe baza investigatiilor de specialitate, precum si reglementarile si servitutile stabilite.

Obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu il constituie reglementarea zonei studiate, delimitata de Str. Corneliu Baba, drumul de legatura intre centura Mun. Oradea si comuna Sintandrei, si proprietati private, identificata cu nr. cad. 164494, avand in vedere potentialul de dezvoltare al acestei zone. Se propune reglementarea terenurilor aflate in studiu in vederea construirii unei cladiri cu regim de inaltime P+E, cu functiunea showroom mobilier, imprejmuire si organizare de santier.

Terenul pe care se propune amplasarea acestui imobil se situeaza in intravilanul municipiului Oradea, avand acces auto si pietonal direct din Str. Corneliu Baba si din drumul de legatura intre centura Mun. Oradea si Com. Sintandrei.

Terenul studiat este format din parcela cu nr. cad. 205604 si este proprietatea particulara Precup Adrian Calin si Precup Liliana-Daniela, cu drept de suprafie pentru SC SALTEGO SRL, conform extras CF nr. 205604 din 22/01/2021, avand o suprafata totala de 2267 mp. Terenul luat in studiu are o forma neregulata, fiind marginit in partea sud-estica si sud-vestica de proprietati private, pe latura nord-estica de str. Corneliu Baba, iar in partea nord-vestica de drumul de legatura intre centura Mun. Oradea si Com. Sintandrei.

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza conditiilor din Certificatul de Urbanism nr. 1990/16.04.2021 eliberat de Primaria Municipiului Oradea.

Pe teren exista in prezent o constructie cu regim de inaltime parter si o suprafata construita de 439,00mp, in prezent nefolosita, urmand a fi utilizata ca spatiu de depozitare mobilier.

Prin prezenta lucrare se propune amenajarea unui showroom pentru mobilier, cu regim de inaltime parter+etaj, demolarea partiala a cladirii existente C1(s.c. rezultata=287,00mp), cu regim de inaltime parter, imprejmuirea terenului si organizare de santier, pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, in zona vestica a acestuia, in zona cu caracter industrial, Et- Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip commercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom.

Cladirea propusa va avea o suprafata construita de 591,10mp, suprafata desfasurata de 1072,80mp, suprafata utila de 949,95mp si suprafata de expunere/comerciala de 862,00mp. La nivelul parterului se propune amenajarea unei Sali de expunere pentru mobilier cu o suprafata de 499,55, a unor spatii tehnice si a grupurilor sanitare pentru clienti. La nivelul etajului se propune amenajarea unei sali de expunere de 361,15mp, a unei sali de discutii, un birou, oficiu, camera curatenie si grupuri sanitare.

Pe teren se propune amenajarea unei platforme carosabile si a unei parcare cu 20 de locuri de parcare, 2 locuri pentru angajati si 18 pentru clienti (min. 1 loc la 50mp suprafata de vanzare- pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti). Pe teren se propune si o parcare pentru biciclete.

Pe teren se asigura o suprafata de spatii verzi de 871,00mp-38,5% (minim admis=453,40- 20%), astfel respectand conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

Cladirea propusa se va dezvolta pe terenul beneficiarului, ocupand partea central frontala a terenului, catre coltul cu intersectia celor doua drumuri publice, cu respectarea retragerii de 6,00m fata de aliniamentele stradale, fata de mejdia sud-vestica avand o retragere de 10,05, iar fata de mjdia sud-estica o retragere de 12,75, pastrand o distanta fata de cladirea existenta C1 de 1,85m pana la 2,90m (cladirea C1 se propune a fi demolata in etapa II a investitiei).

Fata de cladirea existenta C1, cladirea propusa C2 va fi delimitata de pereti plini de caramida si beton, fara goluri sau ferestre catre aceasta, in vederea delimitarii compartimentelor de incendiu.

Cladirea existenta C2 se va demola in etapa a doua a investitiei.

Terenul are un front la strada Corneliu Baba de 35,11, iar la drumul de legatura intre centura Mun. Oradea si Com. Sintandrei de 44,22. Accesul auto si pietonal in incinta se propune a se realiza din drumul de legatura intre centura Mun. Oradea si Com. Sintandrei.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- Certificat de urbanism nr. 1990/16.04.2021
- Extrase de carte funciara;
- Regulamentul local de Urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul luat in studiu este amplasat in teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, in zona vestica, in zona functionala Et- Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip commercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom.

Conditiiile de construibilitate sunt:

- POT parcele comune: max 40%;
- POT parcele de colt: max 50%;
- CUT parcele comune: max 2,2;
- CUT parcele de colt: max 2,80
- Spatii verzi minim 20%;
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m. Vor avea inaltimea maxima de 80 cm soclu opac si o parte transparenta.

In prezent, destinatia functionala a terenului studiat este: **Et- Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip commercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom.** Cladirea existenta este in prezent nefolosita, urmand a fi utilizata ca spatiu de depozitare mobilier.

Analiza situatiei existente:

Regimul juridic:

AMPLASAMENT:	MUN. ORADEA, STR. CORNELIU BABA, NR. CAD. 205604
IDENTIFICAREA IMOBILULUI:	Prin plan de incadrare in zona, planuri de situatie vizate O.C.P.I. BIHOR, conform extraselor CF atasate documentatiei, loc. Oradea
IMOBIL:	Teren cu suprafata totala de 2267 mp
NATURA PROPRIETATII:	Privata

Regimul economic :

FOLOSINTA ACTUALA:	COMERT
DESTINATIA PROPUASA:	COMERT

Regimul tehnic:

Suprafata terenului:	2267 mp, situat intravilanul Mun. Oradea, Jud. Bihor
POT existent:	20%
CUT existent:	0,20
POT PROPUȘ:	40%
CUT PROPUȘ:	0,62
POT MAXIM:	50%
CUT MAXIM:	2,80

2.2 POTENTIAL DE DEZVOLTARE – INCADRAREA IN ZONA

Teritoriul luat in studiu pentru construirea imobilului showroom mobilier este amplasat in zona intravilan a Mun. Oradea, Jud. Bihor in partea vestica a localitatii, intr-o zona cu caracter industrial avand front la drumurile publice: drum de legatura intre centura Mun. Oradea si Com. Sintandrei si Str. Corneliu Baba.

Prin prezenta lucrare se propune reglementarea parcelei cu Nr. Cad 205604 delimitata de Drumul de legatura intre centura Mun. Oradea si Com. Sintandrei, Str. Corneliu Baba si teren proprietate privata cu nr. cad. 164494, zona propusa pentru construirea unei cladiri cu functiunea showroom mobilier, demolarea partiala a cladiri C1 existente, imprejmuire si organizare de santier.

Accesul pietonal pe parcele se realizeaza din drumul de legatura intre centura Mun. Oradea si Com. Sintandrei.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat are o suprafata de 2267 mp. Pe teren se afla in prezent o constructie cu regim de inaltime parter, in prezent nefolosita.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul din amplasamentul studiat si zona inconjuratoare se incadreaza in relieful de campie din partea de vest a tarii.

Terenul luat in studiu este plan si prezinta stabilitate naturala buna nefiind expus inundatiilor.

Hidrografic, in zona apropiata acestui amplasament nu este nici un curs de apa.

Zona climatica A, zona seismica E.

2.4 CIRCULATIA RUTIERA

Terenul are front drumurile publice: drum de legatura intre centura Mun. Oradea si Com. Sintandrei si Str. Corneliu Baba.

Accesul auto si pietonal se propune a se realiza din drum de legatura intre centura Mun. Oradea si Com. Sintandrei, latura nord-vestica.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristici principale ale functiunilor din zona: - pe zonele adiacente terenului studiat se gasesc constructii de tip industrial cu functiunea productie si/sau depozitare.

Riscuri naturale in zona: - nu este cazul;

Disfunctionalitati: - nu exista.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Din punct de vedere al dotarilor edilitare amplasamentul beneficiaza de retele de alimentare energie electrica si si alimentare cu gaze naturale.

In incinta se propune a se realiza un pot forat pentru alimentarea cu apa si a unui rezervor vidanjabil. De asemenea in incinta se propune si un sistem de colectare a apelor pluviale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

In urma cercetarilor efectuate pe teren si in laborator, rezulta ca terenul prezinta stabilitate naturala buna si nu este expus inundatiilor.

Zona nu prezinta surse de poluare a mediului inconjurator, functiunea dominanta in zona fiind cea de comert.

Terenul este invecinat cu proprietati private mobilate cu constructii având functiunea productie si/sau depozitare.

In zona nu exista valori de patrimoniu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Amplasarea, in viitor, a constructiilor se va face de asa maniera incat sa nu genereze riscuri, prin realizarea excavatiilor, a lucrarilor de infrastructura.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Terenul luat in studiu este amplasat in teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, in zona vistica, in zona functionala Et- Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip commercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big

box, mall, showroom.

Condițiile de construibilitate sunt:

- POT parcele comune: max 40%;
- POT parcele de colt: max 50%;
- CUT parcele comune: max 2,2;
- CUT parcele de colt: max 2,80
- Spații verzi minim 20%;
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m. Vor avea înălțimea maximă de 80 cm soclu opac și o parte transparentă.

Accesul pe teren se face din drumul de legătură între centura Mun. Oradea și comuna Sintandrei.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul este învecinat cu proprietăți private mobilate construcții de tip industrial cu funcțiunea producție și/sau depozitare.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantări de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

O mare importanță în cadrul acestui proiect s-a acordat și amenajărilor exterioare, care vor constitui un factor important pentru asigurarea unei ambianțe cât mai plăcute. În acest sens se va asigura un spațiu verde minim de 20% din suprafața terenului.

Apele pluviale de pe platformele exterioare de parcare vor fi colectate și vor fi dirijate către rețeaua colectare a apelor pluviale de pe teren. Apele pluviale de pe terasele circulabile și necirculabile, trotuare, alei vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale și longitudinale prin rețeaua de colectare a apelor pluviale propusă în incintă.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesele auto și pietonale la parcele se vor face numai din drumurile și trotuarele aferente. Accesul auto la parcelă se vor face peste trotuar prin intermediul unor borduri tesite.

Prin propunerea de amplasare a clădirii showroom mobilier, pe terenul studiat se vor asigura, un total de 20 locuri de parcare, din care 2 vor fi pentru angajați, iar 18 vor fi destinate clienților, toate fiind amenajate pe terenul beneficiarului, cu acces din drumul de legătură între centura Mun. Oradea și comuna Sintandrei. Pe teren se propune și o parcare pentru biciclete.

Circulația pietonală pe teren se va desfășura pe platformele de incintă propuse. Acestea vor fi realizate din dale de beton.

Documentația a fost elaborată în conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Oradea.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Reguli de amplasare

Alinierea construcțiilor față de stradă. Prin aliniere se înțelege limita de construire, care nu trebuie depășită înspre stradă și este măsurată față de axul străzii.

Constructia propusa in zona studiata va avea o retragere de 15,75 din axul drumului de legatura intre centura Mun. Oradea si comuna Sintandrei. Constructia va avea o retragere 6,00m de la aliniamentul stradal. Fata de strada Corneliu Baba va avea o retragere din ax de 10,60m, avand o retragere minima de la aliniament de 6,00m.

Alinierea in interiorul parcelei. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele :

- Constructia respectata retragerile minime obligatorii fata de limitele de proprietate, conform Codului Civil si retragerile impuse prin regulamente de urbanism aprobate in zona, astfel :
- constructia propusa va avea o retragere de minim 6,00m fata de drumul de legatura intre centura Mun. Oradea si comuna Sintandrei, minim 5,10 fata de profilul de 17,00m reglementat pentru str. Str. Corneliu Baba, fata de mejdia sud-vestica avand o retragere de 10,05, iar fata de mjdia sud-estica o retragere de 12,75, pastrand o distanta fata de cladirea existenta C1 de 1,85m pana la 2,90 (cladirea C1 se propune a fi demolata in etapa II a investitiei).
- Frontul stradal este format de cladiri cu regim de inaltime, de la P pana la S+P+2E.
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Procentul de ocupare al terenului. Prin Planul Urbanistic General al Municipiului Oradea, aflat in vigoare, s-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T. raportand la suprafata ocupata la sol si respectiv la suprafata desfasurata a constructiilor, suprafata parcelei. Pentru zona studiata se propun:

P.O.T. propus= 40 % si C.U.T. propus= 0,62.

P.O.T. maxim admis= 50 % si C.U.T. maxim admis= 2,80.

Regimul de inaltime. Regimul de inaltime maxim reglementat prin PUG pentru zona studiata este: (1-3S)+P+5E+1R, cu inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25m, iar inaltimea la cornisa nu va depasi 21m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele carosabile. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Accesele auto si pietonale la parcele se vor face numai din drumul si trotuarele aferente. Accesul auto din drumul de legatura intre centura Mun. Oradea si comuna Sintandrei in incinta se vor face peste trotuar prin intermediul unor borduri tesite.

Caracteristicile acceselor drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru constructiile comerciale, se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Se vor asigura locuri de parcare pe teren aferent cerintelor pentru fiecare functiune in parte.

Accese pietonale. Se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiilor - trotuare. Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap.

Echipare edilitara. Beneficiarii se obliga sa racordeze noile constructii la reseaua centralizata publica de apa, canal, electricitate, telefon, existente.

Lucrariile de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Spatii verzi. Suprafata spatiilor verzi si plantate se stabileste in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc. si vor ocupa un procentaj de minim 20 % din suprafata terenului (minim 2mp/ locuitor).

Zonificare functionala

Zonificare functionala. Prin prezenta documentatie se propune realizarea unei cladiri cu functiunea showroom mobilier, demolarea partiala a cladirii existente C1, imprejmuire si organizare de santier si spatii complementare acestora (incinta, parcaje, spatii verzi).

Prin prezentul plan urbanistic de detalii se reglementeaza pentru zona studiata urmatoarele :

Funcțiunea predominanta a zonei : Et- Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip commercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom

Funcțiuni permise:

- functiuni de administrarea afacerilor;
- functiuni financiar bancare;
- functiuni tertiare;
- functiuni de cultura;
- functiuni de invatamant si cercetare;
- functiuni de sanatate si asistenta sociala;
- functiuni sportive;
- functiuni de turism;
- functiuni comerciale en detail si servicii de mari dimensiuni;
- functiuni de servicii industriale si servicii tehnice;
- functiuni aferente infrastructurii de transport.

Bilant teritorial propus pentru terenul studiat:

Teren aferent	Propus	%
Zona construita	878,10 mp	39
Platforme/alei	517,90 mp	22,5
Spatii verzi	871,00 mp	38,5
Total	2267,00 mp	100

SUPRAFATA TOTALA TEREN: 2267 mp

SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA(C1): 439 mp

SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA (C1pastrat+C2): 1359,80 mp

PARCARI PROPUSE IN INCINTA: 20 locuri

FUNCTIUNEA PROPUSA PENTRU TERENUL STUDIAT : COMERT

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa. Alimentarea cu apa se va realiza prin racordul la putul forat propus in incinta.

Canalizare. Se va realiza prin racordul la rezervorul vidanjabil propus in incinta.

Termoficarea. Se va realiza prin centrala proprie pe gaz propusa in incinta.

Alimentarea cu energie electrica, telecomunicatii. Se va realiza prin racordul la reseaua existenta de-a lungul Str. Corneliu Baba.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea surselor de poluare – nu e cazul

Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu e cazul

Epurare si preepurarea apelor uzate – cladirea propusa se va racorda la rezervorul vidanjabil propus in incinta.

Depozitarea controlata a deseurilor - se va realiza centralizat in cadrul sistemului de colectare si depozitare a localitatii.

Recuperarea terenurilor degradate - nu este cazul.

Organizarea sistemului de spatii verzi - se propune plantarea spatiilor verzi in incinta, constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc.

Protejarea bunurilor de patrimoniu - nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore - nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana. Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului. Corelarea se va face in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

Datorita regimului mic de inaltime, P+E al cladirii propuse, a pozitionarii terenului, pe harta orasului si datorita faptului ca pe terenurile invecinate exista in prezent constructii cu acelasi regim de inaltime sau mai mare, nu este necesara obtinerea avizului emis de Autoritatea Aeronautica Romana.

4. CONCLUZII

Realizarea investitiei este oportuna si importanta datorita faptului ca se propune revitalizarea unei zone ce ofera un mare potential de dezvoltare. In concluzie propunem avizarea si aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu.

Oradea, mai 2021

Intocmit
Arh. Tivadar-Ianceu Daniel

