

MEMORIU DE URBANISM

CAP. I. DATE GENERALE

I.1. Denumire proiect: **P.U.D. - MANSARDARE APARTAMENT 3.**

Amplasament: **Str. Bogdan Petriceicu Hasdeu Nr.17, Nr.Cf. - 161667-C1-U2;
Nr.Topo. - 1305,1907/1.1296/1.1296/3/3 Oradea, Jud. Bihor.**

I.2. Faza: **PUD – CMUAT**

I.3. Număr proiect: **220 / 2019, COL.URB.220 / 2021**

I.4. Inițiator: **SZOTYORI JOZSEF**
(Beneficiar) **Adresa: Str.Garii, Nr.5, Sighisoara, Jud. Mures.**

I.5. Elaborator: **SC. BIROU DE ARHITECTURA FENESI FERENCZ SRL.**
(Proiectant) **Str. Louis Pasteur, nr. 34, bl. A, ap. 41, Oradea, jud. Bihor
tel: 0741- 563352, e-mail: fenesiferencz@gmail.com**

CAP. II. DATE SPECIFICE PROIECTULUI

II.1. Prezenta documentatie are ca obiect extinderea functiunii de mansardare a locuintei existente din P in P+M pe o parcela de 472,00 mp.

Constructia studiata este situata pe Str. Bogdan Petriceicu Hasdeu, Nr.17, Nr.Cf. - 161667-U1-U2; Nr.Cad. - 1305,1907/1,1296/1,1296/3/3 Oradea, Jud. Bihor.

Curtea cladirii propuse va avea acces pietonal si carosabil, gangul de acces pietonal avand acces direct din str. Bogdan Petriceicu Hasdeu.

Volumul cladirii studiat este în forma de L amplasat perpendicular cu strada Bogdan Petriceicu Hasdeu respectand aliniamentul strazii si reglementarile de amplasare zonei.

Locuinta ap. 3 propusa pentru mansardare cu regim de inaltime existent P se doreste sa se poata extinde pe verticala cu un regim de inaltime P+M.

Obiectivele propuse pentru aceasta lucrare sunt:

P.U.D. - MANSARDARE APARTAMENT CU EXTINDEREA FUNCTIUNII DE MANSARDARE

Reglementari urbanistice valabile:

Zona ZCP 01/2 – Subzona Olosig Vest – Zona centrala este parte a zonei centrale a municipiului, suprepusa 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.

Zona se remarca printr-o structura functionala complexa si atractiva, de tip central, caracterizata de mixajul intre diversitatea de activitati de interes general, cu acces public, situate la parter si locuirea tip colectiv situata la nivelele superioare ale imobilelor multifunctionale. Alaturi de acestea sunt prezente, ocupand imobile monofunctionale, majoritatea institutiilor publice si de interes public importante ale orasului. Tesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi si adancimi variabile, de modul de constructie urbana de tip inchis, cu imobile situate in aliniament, apartinand in majoritate tipologiilor in forma de "L", "I", "O" sau "U", cu ganguri de acces in curtile interioare. Structura urbana releva un grad ridicat de diferentiere, rezultat al evolutiei istorice. Se instituie statutul de zona construita protejata datorita valorilor urbanistice si arhitecturale pe care il inglobeaza. In cadrul ei se afla numeroase cladiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare prin prezentul PUG in Lista Monumentelor Istorice.

II.4. REGLEMENTARI PROPUSE:

Regim de inaltime propusa: P+M

SC. ap.1. 79 mp

SC. ap.2 41 mp

SC. ap.3 propus pentru mansardare 47 mp parter + 41.35 mp mansarda

SCD propus ap.3 88,35 mp

POT neschimbat - 43,22 %

CUT propus - 0,77

spatii verzi - 29 %

h cornisa - 4,61 m

h coama - 7,35 m

Total apartamente curte – nu se modifica

II.3. Caracteristicile principale ale constructiilor:

- număr de nivele maxime **P+M**

II.4. Suprafața și situația juridică:

Construcția studiată este situată pe Str. Bogdan Petriceicu Hasdeu, Nr.17, Nr.Cf. - 161667-U1-U2; Nr.Cad. - 1305,1907/1,1296/1,1296/3/3 Oradea, Jud. Bihor, și se află în proprietatea beneficiarului Szotyori Jozsef.

II.5. Structura locuinței propuse:

Mansarda propusă se va construi peste apartamentul existent prin schimbarea planșeului prin turnarea unei centuri din beton armat și returnarea planșeului tot din beton armat și reconstruirea sarpantei din pereti din blocuri ceramice, samburi și sarpanta din lemn masiv. Invelitoarea va fi din tabla faltuită gri închis.

Prin structura mansardei propuse nu se va afecta structura locuinței învecinate, ap.2.

Corpul de acces în apartamentul apare din schița de relevu din anii 80.

El are alipită și corpul accesului în beciul comun.

Se dorește pastrarea funcțiunii de hol acces la ap.3 și accesului acoperit în beciul comun cu propunerea de reconstruire și unificarea volumului lor și înaltarea corpului până la stresa data de unghiul acoperisului propus. Astfel imaginea casei va fi mai unitară.

II.6. Finisaje propuse - Finisaje exterioare:

Fațada apartamentului se va termoizola și se va refini cu tencuială de tinci și zugrăveala lavabilă exterioară alb murdar. Culoare învelitorii va fi din ță

II.7. Instalațiile propuse:

- Alimentarea cu apă potabilă a funcțiunii propuse se va face prin racord la rețeaua de apă potabilă existentă în apartament
- Grupurile sanitare vor avea instalație interioară de apă, iar pardoselile aferente acestora, precum și finisajul pereților vor fi din plăci ceramice rectificate (faianță și gresie) lavabile, pentru păstrarea curățeniei și a igienei.
- Obiectele sanitare de faianță vor fi racordate la instalațiile de apă curentă;
- Scurgerea obiectelor sanitare în canalizare se va face prin coloana de scurgere existentă, prin picaj direct.
- Apartamentul are sistem de încălzire individuală pe centrală de gaz.
- Alimentarea cu energie electrică se face din apartamentul existent propus pentru mansardare.
- Spațiile interioare vor avea instalație electrică pentru iluminat și pentru utilitățile tehnice.
- Ventilația și iluminarea tuturor spațiilor va fi directă și naturală prin intermediul geamurilor propuse pe fațade și mecanizată prin sistem de aerisire și prin curtea de lumină propusă în centrul volumului;
- Deșeurile menajere se vor transporta prin firmele autorizate din orașul Oradea.
- Colectarea deșeurilor menajere se va face în puștele care se vor transporta cu firma de salubritate autorizată în municipiul Oradea.

Data
Mai 2021

Sef. Proiect
Arh.RUR Szabo Ane Marie



Întocmit,
Arh. Fenesi Ferencz