



RO 410102, ORADEA, STR. LUNGA NR. 4
TEL. 0359 191 402, 0726 185 869
CUI RO11493800, J05/130/1999

S C P O L I A R T S R L

MEMORIU TEHNIC

I. DATE GENERALE

1.	Denumireaobiectivului:	PUD+DTAC pentru construire ansamblu compus din 2 imobile colective P+4
2.	Adresa:	Str. Academician David Prodan nr.31, Nr. Cad. 211034, Oradea, Jud. Bihor
3.	Beneficiar:	S.C. STEINBERG PROPERTY INVEST S.R.L.
4.	Proiectant:	S.C. POLIART S.R.L. Arh. Tivadar I. Daniel tel.: 0726185869

II. DATE TEHNICE

Regimul juridic al terenului:

- intravilan
- proprietatea: **S.C. STEINBERG PROPERTY INVEST S.R.L.** , cota actuala 1/1, conform CF nr. 211034 / 2022 Jud. Bihor;
- nr. cad.: **211034**

Suprafata total teren studiat: **6.186,00 mp**

Caracteristicile principale ale constructiilor propuse :

- Functiunea: imobil de locuinte colective
- Regim de inaltime: P+3E

Inaltimea maxima propusa este de 16,50 m de la cota naturala a terenului.

Incadrarea in zona

Terenul luat in studiu pentru construirea unui ansamblu compus din 2 imobile de locuinte colective P+3E este amplasat in teritoriul administrativ al Municipiului Oradea in partea de vest, in zona **R6**, potrivit **P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 557/2009** pentru – Extindere intravilan, parcelare teren pentru amplasare locuinte individuale si locuinte colective.

Conditii de constructibilitate sunt: POT maxim = 40,00%; CUT maxim = 2,70;

Terenul cu nr. cad. 211034 are o suprafata de 6.186,00 mp, aflat in proprietatea **S.C. STEINBERG PROPERTY INVEST S.R.L.**, ca bun propriu, cota actuala 1/1, conform CF NR. 211034 Oradea, iar in prezent terenul este liber de constructii.

Potrivit P.U.G., terenul este situat in **Zona Uliu – Zona de urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Locuinte colective mici** - al municipiului Oradea. Ca si vecinatati, terenul este marginit pe 3 laturi de drumuri de acces – Strada Academician David Prodan la nord, iar la vest si sud de drumuri noi propuse spre amenajare. Pe latura Est se invecineaza cu proprietati private.

Bilant teritorial propus

	suprafata mp	%
Spatii verzi	1.958,40 mp	31,65
Alei, platforme	2.595,69 mp	35,35
Constructii	1.980,00 mp	33,00
TOTAL TEREN	6.186,00 mp	100,00



RO 410102, ORADEA, STR. LUNGA NR. 4
TEL. 0359 191 402, 0726 185 869
CUI RO11493800, J05/130/1999

SC POLLART SRL

Accesul in incinta se va realiza pe latura vestica a terenului cu latimea de 7,00m , din drumul public propus, iar iesirea auto din incinta este prevazuta pe cele 3 laturi cu acces la drum. Iesirea din incinta pe latura S si latura N se propune a se realiza printr-un drum cu sens unic cu latimea de 3,50m, unde se va face accesul si la cele 2 platforme betonate pt depozitarea deseurilor.

Situatia existenta

In prezent parcela identificata cu nr. Cad. 211034 este libera de constructii.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona din apropiere dispune de retele de apa, canalizare, electricitate, gaz.

Propuneri de amenajare

Prezenta lucrare prevede construirea unui ansamblu compus din 2 imobile de locuinte P+3E, conform temei de proiectare elaborata de catre beneficiar.

Fiecare imobil va dispune de 46 de apartamente cu o camera (studio), 2 camere si 3 camere si va fi prevazut cu cate un loc de parcare/apartament.

Locurile de parcare vor fi dispuse la nivelul solului, partial acoperite (sub primul etaj), parterul fiind partial.

Se propun in total 125 locuri de parcare, din care 6 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati, astfel:

- Bloc 1 - 63 locuri de parcare (3 locuri pers. cu dizab.)

- Bloc 2 - 62 locuri de parcare (3 locuri pers. cu dizab.)

*****Fiecare loc de parcare va fi prevazut cu instalatii electrice necesare, dand posibilitatea fiecarui locatar de a instala priza de incarcare pentru masini electrice.**

Accesul in parcare se va realiza pe latura vestica a terenului, din drumul public propus.

Retrageri minime obligatorii:

- 4,50m retragere de la strada

- 15,00m retragere in spate, pana la parcelele de locuinte

Prin HCL nr.24/2016 se modifica PUZ aprobat cu HCL nr.557/2009 cu propunerile:

- Cladirile situate in zona R6, adiacent parcelelor destinate locuintelor cu regim mic de inaltime, se vor retrage la 15,00m fata de limita posterioara a parcelei. Celalalte reglementari de amplasare a cladirilor pe parcela se mentin conform HCL 557/2009

Asigurarea utilitatilor: prin racordarea obiectivelor propuse la retelele edilitare existente in zona.

*In apropierea ansamblului de locuinte colective propus, exista o propunere de parc verde cu loc de joaca pt copii.

III. DESCRIEREA FUNCTIONALA

In cadrul imobilelor propuse se vor desfasura urmatoarele activitati: Locuire.

IMOBIL DE LOCUINTE P+3E

		IMOBIL DE LOCUINTE
1	Funcțiunea	
2	Dimensiunile maxime	63,10 x 17,60 (fara balcoane)
3	Regim de inaltime	P+3E
4	Suprafata construita	990,00 mp
5	Suprafata desfasurata	3.960,00 mp

1	P.O.T existent	0
2	C.U.T existent	0
3	P.O.T propus	33,00 %
4	C.U.T propus	1,30

SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA PROPUSA

1.980,00 mp

SUPRAFATA TEREN DE REFERINTA PT CALCULUL P.O.T.

6.186,00 mp

SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA PROPUSA

7.920,00 mp



RO 410102, ORADEA, STR. LUNGA NR. 4
TEL. 0359 191 402, 0726 185 869
CUI RO11493800, J05/130/1999

SC POLLART SRL

Construcția proiectată se încadrează la categoria de importanță "C" (conform HGR nr. 766/1997) și la clasa de importanță "III" (conform P100/1 – 2006).

IV. UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR

1. Modul de asigurare și distribuire a apei: alimentarea cu apă va fi asigurată prin racord la rețeaua existentă.

2. Natura de reziduuri gazoase, lichide și solide rezultate din procesele tehnologice: - nu e cazul.

3. Modalitățile de colectare, neutralizare și îndepărtare a reziduurilor: - nu e cazul.

4. Modul de rezolvare a colectării și îndepărtării apelor uzate și a gunoierului menajer:

- apele uzate vor fi evacuate prin racord la rețeaua de canalizare existentă;

- gunoierul menajer va fi colectat în europubele ecologice pe o platformă amenajată, de unde pe baza de contract va fi transportat de către firme specializate.

5. Asigurarea de anexe sanitare: s-au asigurat grupuri sanitare conform normelor.

6. Iluminatul și ventilația spațiilor propuse se vor asigura natural

7. Încalzirea spațiilor se va realiza prin central termică proprie pe gaz pt fiecare spațiu/apartament.

V. PUNCTE VULNERABILE GENERATOARE DE RISC SANITAR

Nu sunt puncte vulnerabile generatoare de riscuri sanitare.

La executarea lucrărilor de betoane, zidărie, dulgherie etc. se vor respecta "Normele de tehnică și securitate de protecția muncii" și "Normele PSI" existente în vigoare la data executiei.

Clasa de importanță	III
Categoria de importanță	C
Risc de incendiu	mediu
Gradul de rezistență la foc	II
Zona seismică	E

Orice modificări ulterioare la acest proiect (construcție), se vor putea face doar cu acordul preliminar al proiectantului.

Septembrie 2023

Intocmit,
Arh. TIVADAR-IANCEU DANIEL



