

MEMORIU JUSTIFICATIV

PUD Construire locuinta - Oradea , jud Bihor topo 4789

Proiect nr.320/2022

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrare	-	ELABORARE PUD: CONSTRUIRE LOCUINTA
Adresa lucrare	-	Oradea , jud Bihor topo 4789
Nr. proiect	-	Proiect nr. 320/2022
Beneficiar	-	Vaipan Vlad
Urbanism	-	S.C. CLASX DESIGN S.R.L. - arh Popel Daniel
Faza de proiectare	-	PLAN URBANISTIC DE DETALIU(P.U.D.)
Data elaborării	-	AUG 2022

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat in mun Oradea , str Dinicu Golescu , TOPO 4789; in vederea construirii unui imobil cu destinația de locuinta care sa completeze fondul construit existent.

Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru constructia propusa in ceea ce priveste amplasarea pe parcela si conformarea arhitectural-volumetrica in corelare cu cadrul construit existent.

1.3 ***Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUD*** -Documentatie topografica, continand date topografice si cadastrale

- Paralel cu aceasta documentatie se vor solicita avize și acorduri privind utilitate urbane și infrastructura
- Se va efectua procesul de Informare si Consultare a publicului, ce va fi finalizat cu Raportul privind Consultarea si Informarea populatiei intocmit de Primaria Nojorid conform normelor metodologice in vigoare.

2.INCADRAREA IN ZONA

2.1. SITUATIA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

Terenul stdiat este situat în teritoriul administrativ al mun Oradea, și se afla în intravilan conform PUG.Terenul este amplasat în zona LiL – locuinte cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii.

Construcții de construibilitate în zona LiL:

Suprafața minima parcela 850mp

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,9

2.2. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA /SUBZONA /ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

S-au intocmit în zona documentatii de urbanism care trateaza diferite aspecte și functiuni a zonei. S-a propus o largire a prospectului strazilor actuale la 12m

2.3. PRESCRIPTIILE SI REGLEMENTARILE DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

LiL- locuinte cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii

Utilizari admise

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

Utilizari admise cu conditionari

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de baza, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Activități agricole (livezit, viticultură, legumicultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică sau chimică;
- depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor;

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, mică producție, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de baza, să nu depășească 160 mp;
- să implice maximum 5 persoane;

2. activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acestora) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de învățământ și cercetare și Funcțiuni de turism, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- ← suprafața parcelei va fi de minim 2000 mp;
- ← funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere, hostel;
- ← să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- ← să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- ← pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Utilizari interzise

Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Activitățile de creștere comercială a animalelor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 și 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

2.4. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

În aceasta etapa de analiza, avizare și aprobare nu s-au întocmit studii suplimentare.

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Amplasamentul este situat în intravilanul existent al localității în zona de est a municipiului Oradea. Accesul carosabil și pietonal la rețeaua stradală existentă conform documentației cadastrale vizate de ANCPI Bihor este anexată prezentei documentații

Terenul care face obiectul acestei documentații are acces din strada Dinicu Golescu și din strada Fagetului. Accesul se face direct din domeniul public.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VACINATATI

În prezent, terenul înscris în C.F. nr. 180050, și are suprafața de 400mp.

Vecinătățile terenului studiat sunt următoarele:

vest: proprietate privată

nord: str Fagetului

est: str Dinicu Golescu

sud: proprietate privată

3.3. SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

La data emiterii certificatului de urbanism nr. 2097 din 06.05.2022, terenul este liber de construcții subterane, supraterane sau alte amenajări.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este caracterizată de funcțiunea de locuire. Caracterul zonei este unul potrivit și în conformitate cu funcțiunea.

3.5. DESTINATIA CLADIRILOR

Terenul studiat este liber de construcții. Terenurile vecine sunt libere de construcții sau ocupate de construcții cu destinația locuire.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat are suprafața de 400mp, și are forma în plan de paralelogram cu laturile neregulate

Terenul se găsește în proprietatea :

VAIPAN VLAD SI VAIPAN GIANINA-LARISA- C.F. nr. 180050-Oradea

Terenul este liber de construcții.

3.7. CONCLUZILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

În această etapă nu s-a întocmit studiu geotehnic. Această documentație se va întocmi în faza D.T.A.C.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura, stare etc)

Str. Fagetului și str Dinicu Golescu prezintă pe tot parcursul funcțiunea de locuire .

Funcțiunea predominantă în cvartalul studiat este rezidențială. Aceste loturi sunt ocupate de construcții cu o imagine neomogenă, în regim de înălțime P, P+1 .

3.9. ACCIDENTARI DE TEREN (beciuri, hrube și umpluturi)

Terenul este fără beciuri , hrube sau umpluturi.

3.10. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Apele subterane de suprafață sunt cationate în stratul de pietris și nisip cu grosimi mari de dezvoltare regională. Apele au un nivel liber și sunt influențate de regimul precipitațiilor sezoniere. Nivelul apei freatice este sub adâncimea de -4.00m

3.11. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Seismicitatea zonei conform codului de proiectare seismic P100/1-2013, condițiile locale ale terenului studiat este caracterizată prin: valorile perioadei de colt $T_c=0,7\text{sec}$ și prin accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,15g$

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Pe strada Dinicu Golescu și strada Fagetului există rețele de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale precum și rețea de iluminat stradal

Construcțiile de pe teren beneficiază de bransament electric, racord apă, gaze

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Prin această documentație se propune construirea unei case de locuit

4.2. FUNCționalITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile propuse vor respecta funcțiunea zonei : **LOCUINTE INDIVIDUALE**

Corpul principal de clădire se va amplasa la min 3,00m față de limita de proprietate nou creată după cedare la strada Fagetului și min 1.00m față de limita de proprietate nou creată după cedare la strada Dinicu Golescu.

Retrageri laterale : vest- conform codului civil , sud -min 6.00m

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ:

S Teren =400mp

S Teren propus către cedare spre domeniul public = 105.10mp

S Teren rezultat după cedare = 294,90mp

POT maxim admis =35%

CUT maxim admis =0.9

POT propus =27,07%

CUT propus =0.56

Dim. maxime 10,0m x 8,00m

S construită =79,83mp

S construită desfășurată =167,66mp

S Terase neacoperite / spații dalate = 64,12mp

S.Spații verzi = 1'76,42mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJE DE STINGEREA INCENDIILOR, ETC...)

Accesul auto și pietonal la parcela se va face din drumul public.

Parcajul auto se va realiza obligatoriu în interiorul parcelei, conform planșei U.03 . Amplasarea față de mejdiile existente se va face cu respectarea distanței minime de 0,6m. Se va ține cont de normele P.S.I. cu privire la accesibilitatea mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.5. INTEGRAREA, AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE:

Clădiri noi: Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante

egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE:

Nu este cazul

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE:

Accesul auto și pietonal se face din drumul public – strada Dinicu Golescu – drum nemodernizat. Se propune amenajarea a minim un loc de parcare în interior. Circulația pietonală este rezolvată prin intermediul aleilor și trotuarelor, pavate. Restul spațiilor libere se vor amenaja cu covoare de iarbă, vegetație de talie mică sau medie și terase neacoperite pavate.

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI:

Odată cu realizarea documentației D.T.A.C. se va acorda atenție sistematizării pe verticală și amenajării spațiilor exterioare.

4.9. CONDIȚII DE INSTRUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA:

Nu este cazul

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUARII (DUPĂ CAZ):

Nu este cazul

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI (DUPĂ CAZ):

Nu este cazul

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI:

Deși funcțiunea necesită amenajarea incintelor cu trotuare, alei și spații pentru paracajul autoturismelor, se impune o suprafață minimă de spațiu verde de min20%. Acolo unde acest lucru nu este posibil se vor amenaja parcaje auto ecologice sau pavarea suprafețelor se va face cu dale perforate înierbate. În situația de față spațiile verzi propuse ajung la cca 25%

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE:

Nu este cazul

4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ:

Se vor realiza lucrări de sistematizare pe verticală în funcție de amplasamentul studiat la nivel de D.T.A.C.

Se vor face amenajari ale spatiilor verzi, alei carosabile si pietonale, parcaje auto, accese, auto si pietonale, rigole, daca este cazul. Apele pluviale de pe constructii se colecteaza aprin intermediul sistemelor de colectare a apelor pluviale si de colecteaza intr.-un bazin, de unde se utilizeaza la irigarea spatiilor verzi.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR):

Alinierea la strada va fi de min. 3,00m de la limita de proprietate noua de la strada Fagetului si min. 1,00m de la strada Dinicu Golescu

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 10 m, respectiv un regim de înălțime de și respectiv S+P+E+M/R. Constructia propusa va avea regim de inaltime P+1E ..

4.16. ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSELE, REELE, RACORDURI):

Pana in momentul de fata ca si echipare edilitara, parcela studiata un este racordata la retele publice, odata cu construirea cladirii de locuit se vor demara procedurile de bransare la utilitatile existente.

4.17. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT SI PROPUȘ), PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

BILANT TERITORIAL				
	existent		propus	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
constructii	0	0	79,83	19,95
spatii verzi	0	100	103,83	25,95
terase neacoperite / s.dalate	0	0	111,24	27,83
suprafata teren propusa pentru cedare catre domeniul public	0	0	105,10	26,27
total	400,00	100	400,00	100

5.CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:

Acest tip de de documentatii au si rolul de a integra zonele marginale ale localitatilor in fondul construit a acestora, fiind o consecinta fireasca a tendintei de expansiune a localitatilor si a cresterii calitatii locuirii. Odata cu aceasta documentatie s-a stabilit principiile de amplasare pe parcela a unor constructii noi.

5.2. MASURILE CE DECURG IN CONTINUAREA PUD.

Dupa avizarea documentatiei si obtinerea avizelor aferente PUD, inclusiv a hotararii de consiliu local, se poate obtine autorizatia de construire pentru realizarea constructiei.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUTIEI:

Amenajarile propuse in aceasta documentatie nu au un efect negativ asupra zonei.

Pana la data inregistrarii documentatiei, nu au fost elaborate documentatii sau proiecte in proximitatea imobilului studiat.

Tabel privind numele si adresa proprietarilor tuturor parcelelor invecinate parcelei care a generat elaborarea planului urbanistic de detaliu, respectiv a proprietarilor parcelelor afectate de reglementarile documentatiei de urbanism:

nr. Cad sau topo	proprietar	adresa proprietar
Cad 191417	Filip Petru/Filip Valeria	Oradea, str. Fagetului F.N.
Cad 169323	Gal Mariana	Oradea, str. Dinicu Golescu, nr. 32

