



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 DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NUMAR PROIECT:	2243/2023
DENUMIREA LUCRARI:	PUD+ D.T.A.D. CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI IMPRJMUIRE TEREN Str. Mestesugarilor, Nr. 11A, nr. cad. 209728, 168028
BENEFICIAR:	S.C. UNIVERSAL RENT S.R.L.
PROIECTANT:	S.C. POLIART S.R.L. Arh. Tivadar I. Daniel 0726185869
DATA ELABORARII:	12.10.2023

#### 1.2 OBIECTUL LUCRARI - 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. MESTESUGARILOR in partea vestica, in partea nordica de proprietate privata, in partea estica de proprietate privata cu nr. Cad. 187724, si in parta sudica de proprietate privata cu nr.Cad 180087. Se propune reglementarea terenului aflat în studiu în vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective P+2E+1ER.

Terenul pe care se propune amplasarea unui imobil se situeaza in intravilanul municipiului Oradea, avand acces auto direct si acces pietonal din Str. Mestesugarilor.

Terenul format din doua parcele avand nr. Cad. 209728 si nr. Cad. 168028, este proprietatea particulara MICULA DORIN-INOAN SI MICULA MARIA-OLIVIA, conform extras CF nr. 168028 si CF nr. 209728, avand o suprafata totala de 1.042 mp. Terenul luat in studiu are o forma dreptunghiulara, fiind marginit in partea sudica, estica si nordica de proprietati private, iar pe latura vestica de str. Mestesugarilor.

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza conditiilor din Certificatul de Urbanism nr. 3436/22.08.2022 eliberat de Primaria Municipiului Oradea.

Prin prezenta documentatie se studiaza doua etape ale investitiei, etapa 1, etapa 2 si etapa 3.

In prima etapa, elaborare PUD .

Prin etapa 2, intocmire D.T.A.D pentru demolare constructii existente ,dupa obtinere HCL pentru aprobare PUD.

Prin etapa 3, intocmire D.T.A.C. pentru construire imobil de locuinte colective si imprejmuire teren.

### 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- Certificat de urbanism nr. 3435/22.07.2022
- Extrase de carte funciara;
- Regulamentul local de Urbanism.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

In prezent, destinatia functionala a terenului studiat este: locuire.

Pe terenul compus din nr CAD. 168028 si nr. CAD. 209728 se afla doua locuinte nivel parter, care se vor demola.

#### Analiza situatiei existente:

##### Regimul juridic:

AMPLASAMENT:	Str. Mestesugarilor, Nr. 11A, nr. cad. 209728, 168028
IDENTIFICAREA IMOBILULUI:	Prin plan de incadrare in zona, planuri de situatie vizate O.C.PI. BIHOR, conform extraselor CF atasate documentatiei, loc. Oradea
IMOBIL:	Teren cu suprafata totala de 1.042 mp
NATURA PROPRIETATII:	Privata

##### Regimul economic :

FOLOSINTA ACTUALA:	CONSTRUCTII EXISTENTE (LOCUIRE)
DESTINATIA PROPUASA:	CONSTRUCTIE PROPUASA ( MIXT: SPATII COMERCIALE LA PARTER SI APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE)

##### Regimul tehnic:

Suprafata terenului:	1.042 mp, situat intravilanul Mun. Oradea, Jud. Bihor
POT existent:	11,60%
CUT existent:	0,11
POT PROPUS:	46.58 %
CUT PROPUS	1,43

### 2.2 POTENTIAL DE DEZVOLTARE – INCADRAREA IN ZONA

Teritoriul luat in studiu pentru construirea imobilului de locuinte este amplasat in zona intravilan a Mun. Oradea, Jud. Bihor in partea vestica a localitatii, având front la Str. Mestesugarilor.

Prin prezenta lucrare se propune reglementarea parcelelor cu Nr. Cad 168028 si nr. Cad. 209728 delimitata de Str. Mestesugarilor si proprietati private, zona propusa pentru construirea unui ansamblu de locuinte colective P+2E+1ER.

Accesul pietonal pe parcela se realizeaza din Str. Mestesugarilor.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe terenul cu o suprafata totale de 1.042 mp, compus din nr CAD. 168028 si nr. CAD. 209728 se afla doua locuinte nivel parter, care se vor demola.

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 cu diferente de nivel foarte mici, fara risc de alunecare de teren.

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

Zona climatica A, zona seismica F.

Pentru conditiile de amplasare se vor intocmi expertize geotehnice si studii de specialitate pentru a asigura terenul pentru construire.

## 2.4 CIRCULATIA RUTIERA

In prezent exista o cale de realizare a accesului auto pe parcela, respectiv din Str. Mestesugarilor. Accesele auto din strada Mestesugarilor in incinta se va face prin gang.

Accesul auto, cat si cel pietonal se propune a se realiza in continuare din Str. Mestesugarilo.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristici principale ale functiunilor din zona: - pe zonele adiacente terenului studiat se gasesc constructii cu functiuni de locuire.

Riscuri naturale in zona: - zona nu prezinta riscuri de alunecare , seismice sau riscuri de inundare.

Disfunctionalitati: - nu exista.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Din punct de vedere al dotarilor edilitare amplasamentul beneficiaza de retele de alimentare cu apa, energie electrica si retea de canalizare menajera , pluviala, retea de termoficare si alimentare cu gaze naturale.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta riscuri de alunecare , seismice sau riscuri de inundare.

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

Terenul este invecinat cu proprietati private mobilate cu constructii având functiuna de locuire.

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 vestica, in zona M2- zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta arterelor de importanta locala, stabilita prin PUZ aprobat prin HCL nr.125/2012.

- Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti; Locuinta; Se vor aplica in mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiate in plansa PUG\_06'' Reglementari urbanistice. Unitati Teritoriale de Referinta'' si RLU- Cap.2 si Cap.3.

- Indicatori urbanistici si obligatorii( limite valori minime si maxime); POT maxim= 60,0%; CUT maxim admis= 1.8

- Regimul de inaltime maxim admis: (1-2S)+P+3 , inaltimea nu va depasii 16 m , Regim de inaltime propus, P+2E+1ER, inaltime 16 m.

- Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor; accesul la parcela se realizeaza de pe str. Mestesugarilor; alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la retelele existente in zona.

- Capacitatile de transport admise; autoturisme si autovehicule de maxim 3,5t

- Acorduri/ Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale; avizele si acordurile necesare pentru amplasamentul studiat vor fi specificate in certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.D

- Obligatiile initiatorului P.U.Z ce deriva din procedurile specifice de informare si consultarea publicului; panoului informativ privind elaborare P.U.D loc vizibil in fata parcelei care a generat P.U.D-ul; identificare proprietarilor imobilelor situate perimetral amplasamentului care a generat P.U.D-UL

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul este invecinat cu proprietati private mobilate cu constructii având functiunea de locuire.

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.

O mare importanta in cadrul acestui proiect s-a acordat si amenajarilor exterioare, care vor constitui un factor important pentru asigurarea unei ambiante cat mai placute. In acest sens se va asigura un spatiu verde de 20,19 % din suprafata terenului.

Apele pluviale de pe platformele exterioare de parcare vor fi colectate si vor fi dirijate catre reseaua de canalizare a orasului. Apele pluviale de pe terasele circulabile si necirculabile, trotuare, alei vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale si longitudinale prin reseaua de canalizare exterioara spre reseaua de ape pluviale existenta.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesele auto si pietonale la parcele se vor face numai din drumurile si trotuarele aferente. Accesele auto din strada Mestesugarilor la parcela se vor face prin gang-ul cladirii propuse.

Prin propunerea de amplasare a constructiei pe terenul studiat se vor asigura locuri de parcare prin propunerea lor in incinta parcelei.

Circulatia pietonala pe teren se va desfasura pe alee pietonala.

Documentatia a fost elaborata in conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Oradea.

### 3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### Reguli de amplasare

*Alinierea constructiilor fata de strada.* Prin aliniere se intelege limita de construire, care nu trebuie depasita inspre strada si este masurata fata de axul strazii.

Cladirile se vor retrage cu aceesi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

*Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceesi parcela.* 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 :
- Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceesi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul ce la mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m. Se recomanda ca, in cazul in care incaperi principale( camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spatiul dintre cele doua cladiri, distanta minima sa fie de 6 m.

*Procentul de ocupare al terenului.* PUG aprobat prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016 si modificat prin HCL Oradea cu nr. 260/31.03.2021, HCL Oradea nr.1008/21.12.2021, 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. maxim = 60,0% si C.U.T. maxim= 1,8

*Regimul de inaltime.* Regimul de inaltime maxim reglementat prin PUG aprobat prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016 si modificat prin HCL Oradea cu nr. 260/31.03.2021, HCL Oradea nr.1008/21.12.2021 pentru zona studiata este: (1-2S)+P+3 , inaltimea nu va depasii 16 m.

#### 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 drumurile si trotuarele aferente. Accesele auto din strada Mestesugarilor la parcela se vor face prin gang-ul cladirii propuse.

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

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

**Echipeare 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 15 % din suprafata terenurilor (minim 2mp/ locuitor).

#### Zonificare functionala

**Zonificare functionala.** Prin prezenta documentatie se propune realizarea unui imobil de locuinte colective cu spatii comerciale la parter, cu inaltimea de P+2E+1ER.

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

**Funciunea predominanta a zonei :** Locuire.

**Funciuni permise:** Locuinte colective, functiuni administrative, functiuni de administrare a afacerilor, functiuni financiar- bancare, functiuni tertiare, functiuni de cultura, functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de turism.

Spatiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

#### **Bilant teritorial propus pentru terenul studiat:**

Teren aferent	Propus	%
Zona construita (+ amprenta etajului 1)	485.38 mp	46.58
Platforme/alei	346.17 mp	33.23
Spatii verzi	210.45 mp	20.19
<b>Total</b>	<b>1042.00 mp</b>	<b>100</b>

Nr. locuri parcare: 20 locuri de parcare exterioare

- P.O.T. Existent = 11.60%; P.O.T. Propus = 46.58 %

- C.U.T. Existent = 0.11; C.U.T. Propus = 1.43

Suprafata totala teren: 1042 mp

Suprafata desfasurata propusa totala: 1493.33 mp

P.O.T. cu amprenta etaj 1 propusa: 46,58% din care 6.80% este spatiu de birou si 39.77% este spatiu pentru locuire.

S.C. amprenta etaj 1 propusa: 485.38 mp din care 70.94 mp este spatiu de birou si 414.44 mp este spatiu pentru locuire.

Inaltimea propusa este de P+2E+1ER , inaltimea maxima la frontul stradal este de 12 m iar inaltimea maxima a etajului retras este de 16 m.

Constructia propusa se aliniaza la front conform reglementarilor din P.U.G. si conform vecinatatilor

Funciunea propusa pentru terenul studiat este o functiune mixta: spatiu comercial la parter, birouri si apartamente la urmatoarele etaje.

Se propune un imobil P+2E+ER cu un spatiu comercial la parter cu suprafata de 85.13 mp, iar la etajele superioare, respectiv etajul 1, 2 si ER se propun 2 birouri si 18 de apartamente.

Terasa de la etajul 3 si respectiv terasa pe ultimul nivel este necirculabila.

- La parter nu sunt propuse locuinte, doar spatii comerciale

**- LA ETAJUL 1 ESTE PROPU UN SPATIU DE BIROU CU:**

**S.C.=70,94 mp SI S.U.= 53.64 mp**

**- LA ETAJUL 2 ESTE PROPU UN SPATIU DE BIROU CU:**

**S.C.=70,94 mp SI S.U.= 53.64 mp**

**- ETAJ 1,2, ETAJ RETRAS: - 18 APARTAMENTE:**

- 2 CAMERE: 4 APARTAMENTE CU: - S.U.= 55.16 mp

- S.U.= 60.40 mp

- 1 CAMERE: 16 APARTAMENTE CU: - 2x S.U.= 45.14 mp

- 2x S.U.= 42.01 mp

- 2x S.U.= 43.45 mp

- 2x S.U.= 42.51 mp

- 2x S.U.= 40.58 mp

- 2x S.U.= 40.00 mp

- 2x S.U.= 40.83 mp

- S.U.= 42.00 mp

- S.U.= 50.72 mp

Se propun 20 locuri de parcare in curtea imobilului , pentru a servi cele 2 birouri si cele 18 apartamente. Dintre aceste 20 de locuri de parcare , un loc este pentru persoane cu dizabilitati.

Se propun 2 unitati de birouri cu acces separate de la parter: 2 birouri.

Se propune un spatiu de joaca pentru copii, de 50,08 mp.

Se propune o zona exterioara acoperita si inchisa cu plasa de sarma pentru pubele pentru deseuri.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

1. Alimentarea cu apa – racordare la reseaua existenta in zona
2. Evacuarea apelor uzate si menajere – racordare la reseaua de canalizare a orasului
3. Evacuarea apelor pluviale – racordare la reseaua de canalizare a orasului
4. Asigurarea apei tehnologice, dac a este cazul - nu este cazul.
5. Asigurarea agentului termic – incalzirea se varealiza cu centrala termica pe gaz.

### 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 reseaua de canalizare a orasului.

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.

#### 4. CONCLUZII

Realizarea investitiei este oportuna si importanta datorita faptului ca se propune adaugarea unei locuinte colective pe parcela fara afectarea constructiilor vecine, avand un impact mic si asupra spatiilor verzi si aleilor carosabile si pietonale din incinta parcelei. In concluzie propunem avizarea si aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu.

Oradea, martie 2023



Intocmit,  
Arh. Tivadar-Ianceu Daniel

