

Pr. Nr. 10/oct2023
LUCRARE: PUD - Construire casa de locuit cu anexe si piscina, si imprejmuire teren
BENEFICIAR : TOMELE ALEXANDRU - IOAN
AMPLASAMENT Mun. Oradea, str. Piersicilor, nr. 7
FAZA: PUD

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectantului – Kreativ Team CAD srl, - arhitect Delia M. POPA – specialist cu drept de semnatura RUR;
- Initiator (beneficiar) : TOMELE ALEXANDRU - IOAN
- Municipiul Oradea, Mun. Oradea, str. Piersicilor, nr. 7
- Data elaborarii: Oct. 2023

1.2 Obiectul lucrarii

S-a solicitat de catre beneficiar amplasarea unei case de locuit pe terenul aflat in proprietatea sa si imprejmuirea acestuia.

Terenul este amplasat in zona administrativa a municipiului Oradea, jud. Bihor, strada Piersicilor nr. 7. Terenul este proprietatea beneficiarului, conform extrasului CF anexat si a documentatiei cadastrale, vizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bihor.

2 INCADRARE IN ZONA

2.1 Situatia obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus:

Terenul studiat este situat in teritoriul administrativ al municipiului Oradea. Terenul este amplasat in intravilan, cf. PUG nou, in zona LiL - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii .

S-a emis aviz arhitect sef nr. 1332 din 20.07.2023

Conditii de constructibilitate in zona LiL:

Suprafata parcelei va fi mai mare sau egala cu: 850 mp, lungimea frontului la strada sa fie mai mare de 10ml, adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada.

POT maxim 35%

CUT max= 0,9

2.2 Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:

S-au intocmit in zona documentatii de urbanism care trateaza diferite aspecte si functiuni ale zonei.

2.3 Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior:

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) 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.
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

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

- (a) să nu producă poluare fonică sau chimică;

(b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor;

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

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de baza, să nu depășească 160 mp;

(c) să implice maximum 5 persoane;

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

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuinței pe parcelele vecine;

(e) 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:

(a) suprafața parcelei va fi de minim 2000 mp;

(b) funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere, hostel;

(c) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;

(d) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

(e) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI 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;

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D

În această etapă de analiză, avizare și aprobare, nu s-au întocmit studii suplimentare.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a) Accesibilitatea la calea de comunicație:

Amplasamentul este situat în intravilanul existent al localității, în zona de dealuri a municipiului Oradea.

Accesul carosabil și pietonal la rețeaua stradală existentă conform documentației cadastrale vizate de Oficiul Național de Cadastu, geodezie și cartografie Bihor, este anexată prezentei documentații. Accesul

se face direct din domeniul public. Drumul public – strada Piersicilor este modernizata recent, carosabil asfaltat, trotuare pe ambele laturi ale strazii prevazute cu borduri. In dreptul amplasamentului sunt borduri culcate la cele doua accese pe parcela.

b) Suprafata ocupata , limite si vecinatati

- Terenul este ocupat de o constructie cu destinatia locuinta C1, regim de inaltime Sp+P cu Sc = 64mp, Sd = 82mp. – propusa a se desfiinta

c) Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Parcela studiata are o suprafata de 860 mp, conform schitei cadastrale vizate si a extrasului CF, si se invecineaza cu :

- In partea sud sud vestica, - proprietate privata, nr. Cad. 206000 Sabau Lucia
 - In partea nord vestica – drum de acces, strada Piersicilor
- In partea nord estica – proprietati private cu constructii de locuit – cad. 7168, Tomuta Gheorghe , 7169 - Popovici Gheorghe Alin Popovici Ionela Ana
- In partea sud-estica - proprietate privata– cad. 157884 - Stance Laurentiu Petru, Stance Ioana Alina

POT existent 7.5%, CUT existent 0,1

d) Caracterul zonei, aspectul architectural, urbanistic

Zona este caracterizata de functiunea de locuinte. Caracterul zonei este unul potrivit si in conformitate cu functiunea.

e) Destinatia cladirilor

-

f) Regimul juridic

Terenul apartine beneficiarului – persoana fizica, conform extras de carte funciara.

g) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

In acesata etapa nu s-a intocmit studiu geotehnic. Aceasta documentatie se va intocmi la faza de Proiect tehnic/DTAC.

h) Accidentari de teren (beciuri, hrube si umpluturi)

Terenul este plat, pe acest teren nu se afla beciuri, hrube sau umpluturi.

i) Adancimea apei subterane

Apele subterane de suprafata sunt catonate in stratul de pietris cu nisip cu grosimi mari si dezvoltare regionala. Apele au un nivel liber si sunt influentate de regimul precipitatiilor sezoniere. Nivelul apei freatice este cunoscut in zona sub adancimea de -4,00m

j) Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitatea zonei, confirm codului de proiectare seismic P100/1-2013, conditiile locale ale terenului studiat, este caracterizata prin: Valorile perioadei de colt $T_c=0,7$ sec; si prin acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0,15g$

k) Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc...)

Constructia existenta este degrada

POT existent 7.5%, CUT existent 0,1

l) Echipare existenta:

Pana in momentul de fata ca si echipare edilitara, parcela studiata este bransata la retele publice de gaz si energie electrica.

In zona exista si retea de alimentare cu apa si de canalizare iar bransamentele se vor realiza ulterior.

4. REGLEMENTARI

a) Obiectivele noi solicitate prin tema – program:

Asa cum s-a precizat la capitolul OBIECTUL LUCRARII, prin aceasta documentatie propune amplasarea unei case de locuit cu anexe, cu piscina si imprejmuirea terenului aflat in proprietate.

b) Functionalitatea , amplasarea si conformarea constructiilor:

Constructiile propuse vor respecta functiunea zonei :

LOCUINTE INDIVIDUALE

Corpul principal de cladire se va amplasa la 6m fata de limita de proprietate.

Retrageri laterale : pentru locuinta min. 3m la mejdia estica,
 pentru anexe retragerea laterala va respecta prevederile Codului Civil.

Retragere spate : min 6m pentru locuinta,
pentru anexe retragerea spate va fi conform prevederilor Codului Civil.

CORPUL C1, se va desfiinta –

c) Capacitatea, suprafata desfasurata:

Se propune construirea unei case de locuit, anexe, piscina si imprejmuire. Se propune desfiintarea corpului C1- existent.

Constructii (obiecte) rezultate –

Casa de locuit cu garaj inclus, propusa P+1E –
Centrala termica cu pergola si filigorie propuse – anexe, parter –
Piscina –30mp
Imprejmuire teren

Suprafata teren 860MP, se vor ceda 5mp de teren in vederea realizarii prospectului strazii

POT maxim REGLEMENTAT 35%, CUT maxim REGLEMENTAT 0,9

d) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingerea incendiilor, etc...)

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se recomanda ca, în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă sa fie de 6 m. În toate situațiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.

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

Parcajul auto se va realiza obligatoriu in interiorul parcelei, conform plansei 3/U. La invelitoare se vor monta opritoare de zapada –unde va fi cazul. Se va tine cont de normele P.S.I. cu privire la accesibilitatea mijloacelor de stingere a incendiilor.

e) Integrarea, amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.
Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – ţiglă ceramică sau tablă lăsată fâlfuită pentru acoperişuri înclinate, tencuieli pentru faţade, plăci din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

f) Principii de intervenţie asupra construcţiilor existente:

Construcţia existentă C1 se va demola prin grija beneficiarului şi se va obţine o autorizaţie de construire în acest sens, ulterior avizării PUD.

g) Modalităţi de organizare şi rezolvare a circulaţiei carosabile şi pietonale:

Accesul auto şi pietonal se face din drumul public – strada Piersicilor – drum recent modernizat. Se vor ceda 5mp de teren în vederea realizării prospectului strazii
Datorită faptului că parcela are un front la strada de peste 20ml, se vor crea două accese pietonale şi două accese auto.
Pentru locuinţa se propune amenajarea unui loc de parcare la sol. În garaj inclus în clădire pot fi garate încă două autoturisme.
Circulaţia pietonală este rezolvată prin intermediul aleilor şi trotuarelor pavate. Restul spaţiilor libere se vor amenaja cu covoare de iarbă şi vegetaţie de talie mică sau medie.

h) Principii şi modalităţi de integrare şi valorificare a cadrului natural şi de adaptare a soluţiilor de organizare la relieful zonei:

Odată cu realizarea documentaţiei D.T.A.C. se va acorda atenţie sistematizării pe verticală şi amenajării spaţiilor exterioare.

i) Condiţii de instruire a regimului de zonă protejată şi condiţionari impuse de acesta:

Nu este cazul

j) Soluţii pentru reabilitarea ecologică şi diminuarea poluării (după caz):

Nu este cazul

k) Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz):

Nu este cazul

l) Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Desi functiunea necesita amenajarea incintelor cu trotuare, alei si spatii pentru paracajul autoturismelor, se impune o suprafata minima de spatiu verde de min40%. Acolo unde acest lucru nu este posibil se vor amenaja parcaje auto ecologice sau pavarea suprafetelor se va face cu dale perforate inierbate. In situatia de fata spatiile verzi propuse ajung la cca 42%

m) Profiluri transversale caracteristice:

Nu este cazul

n) Lucrari necesare de sistematizare verticala:

Se vor realiza lucrari de sistematizare pe verticala in functie 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 pietonle, 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.

o) Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor):

Aliniera la strada va fi de min. 6.00m pentru constructia noua

Înălțimea maximă la cornişă nu va depăşi 8 m şi înălțimea maximă la coamnă (totală) nu va depăşi 12 m, respectiv un regim de înălțime de şi respectiv (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R Constructia propusa va avea regim de inaltime P+1E, anexele vor avea regim de inaltime parter iar constructia existent are regim de inaltime Sp+P.

p) Asigurarea utilitatilor (sursele, retele, racorduri):

Pana in momentul de fata ca si echipare edilitara, parcela studiata este bransata la retele publice de energie electrica si gaze naturale. Odata cu construirea cladirii de locuit si a anexelor vor demara procedurile de bransare la retea de apa si canal.

q) Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat (existent si propus), procentul de ocupare a terenurilor:

BILANT TERITORIAL				
functiuni	EXISTENT		PROPOS	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
aria construita	64	7,5	299	35
trotuare, alei, accese, piscina	0	0	195	23
spatii verzi/libere	796	92,5	361	42
total	855	100	855	100

5. CONCLUZII

a). 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.

b). 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.

c). 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 206000	Sabau Lucia	
Cad 211766	Municipiul Oradea-drum	Oradea, str. Piata Unirii, nr. 1
Cad 157884	Stance Laurentiu Petru Stance Ioana Alina	
Cad 7169	Popovici Gheorghe Alin Popovici Ionela Ana	
Cad 7168	Tomuta Gheorghe	

Întocmit: arh. Delia M. POPA

