MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea proiect: P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+1E+M CU SPATII COMPLEMENTARE/ BIROURI LA PARTER**
- **Amplasament: Jud. Bihor, mun.Oradea, str.Petru Rares, nr.6, nr.cad.211861**
- **Initiator: Muller Eniko Catalina si Muller Erich Johann**
- **Elaborator: S.C. GISPRO S.R.L. - arh.Sime Diana**
- **Data: ianuarie 2024**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Documentatia de fata propune studierea unui teren amplasat in intravilanul municipiului Oradea in suprafata de 447,00mp, proprietatea solicitantilor, in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu birouri la parter in regim de inaltime P+1E+M.

Documente care au stat la baza elaborarii documentatiei :

- **Cadru legal pentru intocmire P.U.D.: Legea nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;**
- **Certificat de Urbanism nr. 5338/13.12.2023, eliberat de Primaria Municipiului Oradea;**
- **Planul de amplasament si delimitare a imobilului, anexa la actele de proprietate a terenului.**
- **PUG municipiu Oradea, aprobat prin HCL nr.501/28.072016 si modificat prin HCL nr.836/28.09.2017, 845/26.10.2017 si 852/26.10.2020**
- **Conform P.U.G. municipiu Oradea, terenul studiat este amplasat integral in intravilan, in zona ZCP-01-27 - zona construita protejata – subzona Olosig Est**

Prin certificatul de urbanism mai-sus mentionat s-a solicitat intocmirea unei documentatii de urbanism, faza PUD. :

-teritoriul care urmeaza a fii reglementat prin PUD: parcela identificata cu nr.cad.211861 str. Petru Rares, nr.6, UTR SZCP-01-297 subzona Olosig Est

ZCP 01 - Zona Centrală este parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste oraşul istoric, iar limitele sale coincid cu cu cele ale Ansamblului urban "Centrul istoric Oradea" clasat în Lista Monumentelor Istorice 2010 cu codul BH-II-a-A-01037. Zona se remarcă printr-o structură funcţională complexă şi atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activităţi de interes general, cu acces public, situate la parter şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, majoritatea instituţiilor publice şi de interes public importante ale

oraşului. Tesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi şi adâncimi variabile, de modul de construcţie urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament, aparţinând în majoritate tipologiilor în formă de „L", I, O sau U, cu ganguri de acces în curţile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferenţiere, rezultat al evoluţiei istorice. Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale pe care le înglobează. In cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

La jumătatea seolului al XIX-lea are loc unificarea celor 4 orașele din jurul cetății (Oradea-Olosig, Oradea-Orașul Nou, Oradea-Subcetate și Oradea-Velența cu o populație totală în 16 849) sub o singură administrație. Actuala strada Petru Rares o gasim configurata la inceputul anilor 1900, facand parte din Orasul Nou "UJVAROS'

In cadrul fondului construit din centrul istoric putem distinge mai multe categorii de clădiri în funcţie de epocă, program arhitectural şi curent stilistic. Cele mai vechi clădiri păstrate (cu excepţia Cetăţii Oradea) sunt cele din sec. XVIII. Există puţine construcţii civile, cele mai multe fiind biserici şi mănăstiri.Majoritatea fondului construit datează din secolele XIX-XX. În cadrul acestuia putem distinge clădiri eclectice şi clădiri datând de la începutul sec. XX, în stil secession. Clădirile eclectice pot fi împărţite în mari clădiri publice, clădiri de locuit şi comerciale, cu etaj şi case de locuit cu parter. Marile clădiri publice sunt cele mai spectaculoase, marcând aspectul urban al oraşului. Tipic acestora este tratarea faţadelor în manieră clasică a compoziţiei prin divizarea faţadelor în registre orizontale, prin simetria compoziţiei.

La clădirile de locuit cu parter întâlnim acelaşi tipuri de componente artistice, chiar dacă la o scară mai modestă. Important este pentru acestea menţinerea volumetriei clădirii, a şarpantei, a regimului golurilor, a componenelor artistice din stuc ale faţadelor, a porţilor, tâmplăriilor, feroneriilor.O altă categorie de clădiri orădene, din centrul istoric sunt clădirile interbelice, cu valoare arhitecturală locală, caracteristice pentru arhitectura modernistă.Ele sunt importante pentru că ilustrează mişcarea modernă în arhitectură, chiar şi la scara provincială a Oradiei. Caracteristic acestora este simplitatea faţadelor, volumele geometrice, liniile direcţionale, dispoziţiile carteziene care ornează faţadele, jocul volumelor, raportul gol-plin şi lumină-umbră. Şi la aceste clădiri întâlnim elemente artistice, mai puţin spectaculoase, mai ales la porţi.

Zona Centrală este parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste oraşul istoric, iar limitele sale coincid cu cu cele ale Ansamblului urban "Centrul istoric Oradea" clasat în Lista Monumentelor Istorice 2010 cu codul BH-II-a-A-01037. Zona se remarcă printr-o structură funcţională complexă şi atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activităţi de interes general, cu acces public, situate la parter şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, majoritatea instituţiilor publice şi de interes public importante ale oraşului. Tesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi şi adâncimi variabile, de modul de construcţie urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament, aparţinând în majoritate tipologiilor în formă de „L", I, O sau U, cu ganguri de acces în curţile

interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferenţiere, rezultat al evoluţiei istorice. , potrivit P.U.G.

-categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti: functiune mixta(locuinte colective si birouri); se vor aplica 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 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

-indicatori urbanistici obligatorii(limite valori minime si maxime): POT maxim=60,00%; CUT maxim=1,6; regim de inaltime maxim admis

-conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curţi în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric aferent PUD. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite şi dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradiţională în formă de «L», cu condiţia ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. In situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi contextul o permit, se pot aplica şi alte tipologii (« U », « C », « T », « O » etc.

-înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 14 m şi înălţimea maximă la coamă nu va depăşi 21 m, respectiv un regim de înălţime de P+3+M, pe străzile cu distanţa între aliniamente mai mare de 15 m; înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m şi înălţimea maximă la coamă (totală) nu va depăşi 17 m, respectiv un regim de înălţime de şi respectiv P+2+M pe străzile cu distanţa între aliniamente mai mare de 10 m; înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 8 m şi înălţimea maximă la coamă nu va depăşi 14 m, respectiv un regim de înălţime de P+1E+M, pe străzile cu distanţa între aliniamente mai mare de 8 m

-dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor: accesul la parcela se poate realiza din str. ; se vor amenaja locuri de parcare aferente functiunilor in incinta; alimentarea cu energie electrica, apa si canalizarea se va realiza prin bransare la retelele existente in zona

-capacitatile de transport admise: autoturisme si autovehicole

-acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale: avizele si acordurile necesare pentru amplasamentul studiat sunt specificate in certificatul de urbanism pentru elaborare PUD

-obligatiile initiatorului PUD ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului: amplasarea panoului informativ privind elaborare PUD loc vizibil in fata parcelei care a generat PUD-ul; identificarea proprietarilor imobilelor situate perimetral amplasamentului care a generat PUD-ul si adreselor de corespondenta

-prin PUD se vor studia accesele auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilorpublice, dupa caz, reglementari cuprinse in ilustrarea urbanistica, parte integranta din documentatia de urmabism; se va prezenta

bilantul locurilor de parcare si a spatiilor verzi aferente functiunilor in incinta; se va identifica locatia pentru platforma destinata colectarii rezidurilor menajere; accesul la spatiile de la parter destinate birourilor se va realiza direct din exterior
Inălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 8 m şi înălţimea maximă la coamă (totală) nu va depăşi 14 m, respectiv un regim de înălţime de P+1E+M pe străzile cu distanţa între aliniamente mai mare de 8 m.

Arhitectura cladirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune mixă, imlicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice oraşului istoric. Raportul plin-gol al faţadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale faţadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică, în mod excepţional tablă lisă fălţuită de culoare gri pentru acoperişe, tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepţia celor aparţinând spaţiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oţel etc. Nu se admit tâmplării din PVC. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ELABORATE

PUG –ul aprobat al municipiului Oradea prevede prin RLU aferent pentru UTR SZCP -01 -27 cu regim de construire inchis, cu urmatoarele reglementari:

- POT maxim parcele comune: 60%
- CUT maxim parcele comune: 1,6
- regim de inaltime:P+1E+M
- inaltime maxima : 8,00 - 14,00m
- aliniament in front continuu (inchis)
- retrageri laterale (front continuu inchis)
- retragere posterioara: 6,00m
- suprafata construita maxim admisa 60%xST:

3. SITUATIA EXISTENTA

a) Accesibilitate la caile de circulatie

Accesul auto si pietonal la amplasamentul studiat se face din str. Petru Rares cu prospect de 8,00 - 9,00m, amenajata .

b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Pe terenul studiat prin PUD, in suprafata de 447,00mp exista constructii

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

- **La sud: str. Petru Rares**
- **La est : proprietate persoana fizica**
- **La nord: proprietate persoana fizica**
- **La vest: proprietate persoana fizica**
- **dimensiunile amplasamentului:**
- **Latura sudica: 17,44m**
- **Latura vestica : 26,01m**
- **Latura nordica: 17,72m**
- **Latura estica: 24,71m**

Terenul este imprejmuit pe toate laturile cu garduri de alcatuiri diferite

c) Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, analiza fondului construit existent, destinatia cladirilor

Din punct de vedere volumetric majoritatea constructiilor noi sunt realizate in volume compacte, acoperite in sarpanta. Din punct de vedere al aspectului arhitectural aceste constructii sunt finisate la exterior cu materiale moderne – vopsele texturate in culori pastel, placari ceramice , au inchideri cu tamplarie lemn si geam termopan si parapeti metalici sau din zidarie la balcoane, loggii sau terase.

d) Concluziile studiului geotehnic

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat are suprafaţa plana, fara denivelari sau pante , nu este ameninţat de inundaţii si prezinta stabilitate bună.
Nivelul apei subterane s-a interceptat la -4.00m de la cota terenului natural.
Parametrii seismici caracteristici zonei:

-Tc =0,7s
-ag =0,15s

e) Echiparea edilitara existenta

In prezent exista in vecinatatea amplasamentului studiat urmatoarele utilitati edilitare: retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, telecomunicatii, energie termica

4. REGLEMENTARI

- ***OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA***

Investitorul solicita autorizatie de construire pentru un imobil de locuinte P+1E+M cu birouri la parter .

- ***FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR***

Compozitia volumetrica a cladirii a fost conceputa in volum monobloc, diferentiat pe nivele astfel:-la parter cladirea nu ocupa tot spatiul de sub nivelul etajelor ci se restrange partial realizandu-se in partea stanga sub cladire: un gang de acces in curte

si cateva locuri de parcare acoperite (4 locuri vor fi acoperite din totalul de 8 locuri de parcare din incinta plus un loc pentru parcare biciclete acoperit) si pentru platforma pentru pubele acoperita, cladirea fiind inchisa in aceasta zona la aliniament; biroul de la parter este amplasat in partea dreapta a incintei, la limitele cadastrale ale proprietatii - la etajul 1 si mansarda volumul cladirii este monobloc Ca urmare, inaltimea cornisei blocului va fi +8,00m, iar coama va fi la +14,00m, fata de cota terenului amenajat.Blocul de locuinte solicitat va fi realizat in regim de inaltime P+1E+M si va cuprinde 7 apartamente cu cate una , doua si trei camere si un spatiu pentru birouri la parter . Se vor amenaja in total 8 locuri de parcare, din care 4 locuri acoperite (sub cladire) si 4 locuri in incinta, descoperite. Se vor asigura spatii pentru parcare biciclete

Distributia spatiilor componente repartizata pe nivele va fi urmatoarea:

<u>La parter:</u>

- **Birou + grup sanitar + vestiar**
- **Hol + casa scarii +lift+debara**
- **Platforma reziduri menajere**
- **Acces parcare**
- **Parcare**
- **<u>La etajul 1 si mansarda</u>:**
- **cate 1 apartament de o camera si doua apartasmente de 3 camere la fiecare nivel**
- **un apartament de doua camere, care se dezvolta pe cele doua nivele, cu acces la etajul 1, amplasat spre curte**
- **Hol + casa scarii +lift**

- ***CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA***

Indicatori spatiali pentru constructia propusa :
SC= 268,208(100,50)mp
SD= 715,20mp

- ***PRINCIPII DE COMPOZITIE (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTII EXISTENTE)***

Pe amplasamentul studiat exista constructii, care vor fi demolate intr-o etapa anterioarae constructiei imobilului. La sud terenul este delimitat de strada Petru Rares

Terenurile invecinate la vest si est sunt ocupate de locuinta cu regim de inaltime P respectiv P+E+M, cu calcan la mejdia comuna , iar cel dinspre nord de anexe ale locuintei amplasate la mejdie.

- ***INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE***

Din cele pezentate mai sus, pentru constructiile realizate déjà in zona, in vecinatatea amplasamentului studiat se poate preciza faptul ca acestea sunt realizate in volume compacte, constructia propusa urmand de asemenea sa se realizeze in volum monobloc cu regim de inaltime P+1E+M

Din punct de vedere al imaginii oferite, constructia propusa va prezenta o volumetrie in doua registre astfel: primul registru cu inaltime la atic de 8,0m si al doilea registru retras in plan inclinat, cu inaltimea la coama de +14,00m. Prin volumetrie si conformare, cladirea propusa se va integra armonios in ansamblul de cladiri configurat in aceasta zona.

- ***ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE***

Accesul principal al autovehicolelor şi pietonilor la obiectivul analizat se va realiza direct din strada Petru Rares, de pe latura de sudica a terenului. La nivelul parterului se va realiza accesul in incinta prin gang si o platforma dalata pentru 4 locuri de parcare sub cladire. Platforma dalata va fi realizata din pavele autoblocante carosabile, montate pe nisip. In prelungire aleea carosabila va asigura accesul la parcarea din incinta, unde se vor realiza 4 locuri de parcare. Se va amenaja pentru biciclete un rastel in zona de parcare acoperita Suprafata ocupata de alei pietonale si carosabile pentru circulatii va fi de 257,90mp, iar suprafata pentru platforma cu pubele va fi de 11,20mp. Suprafata pentru spatiile verzi va fi asigurata integral la sol natural si va totaliza 67,05mp.

- ***VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL, SPATII VERZI***

Se vor amenaja in incinta studiata un loc de joaca pentru copii si spatii verzi plantate cu vegetatie perena. Locul de joaca va ocupa 8mp din totalul de 69,30mp aferenti spatiilor verzi si locului de joaca (15,50%).

Imprejmuirea solicitata se va realiza partial pe latura de nord, est si vest . Gardul va fi realizat pe fundatii din beton si elevatii din zidarie, unde va fi cazul.

- ***PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE, SISTEMATIZARE VERTICALA***

Constructia propusa se va adapta la teren prin pozitionarea cotei parterului +-0,00 la +0,175m fata de cota terenului amenajat. Pentru aceasta nu sunt necesare lucrari speciale de sistematizare verticala, aceasta putandu-se realiza cu interventii minime, respectiv realizarea de trepte si platforme dalate cu pante de 2% pentru preluarea apelor pluviale spre rigole; spatiile verzi amenajate vor prelua apele pluviale in mod natural prin infiltrare.

- ***REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIERE, INALTIME, POT, CUT)***

Alinierea constructiei propuse a fost conditionata de conformarea terenului de amplasament. Regimul de inaltime propus pentru blocul de locuinte va fi : P+1E+EretrasM

Indicatori propusi pe terenul analizat:
POT: 60%

CUT: 1,6

- ***ASIGURAREA UTILITATILOR***
-

Alimentarea cu energie electrica .

Constructia studiata se va racorda la reteaua electrica existenta in zona, prin bransament dimensionat in functie de puterea instalata necesara si in limita acordurilor actuale permise de furnizorul de energie electrica.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Se vor asigura prin racord la retelele de alimentare cu apa si canalizare existente in zona.

Alimentarea cu gaz metan sau termoficare

Se va asigura prin racord la reteaua existenta in zona pentru incalzire si apa calda menajera. Datele privind debitele de consum si detalierea instalatiilor vor fi cuprinse in documentatiile tehnice intocmite pe specilitati si in avizele eliberate pentru documentatia de fata de catre operatorii de retele.

- ***BILANT TERITORIAL***

BILANT TERITORIAL - PROPUNERI

SUPRAFETE		MP	%
1.	CONSTRUCTII	268,20(100,50)	60,0(22,50)
2.	CIRCULATII SI PARCAJE	257,90	57,70
3.	SPATII VERZI SI JOACA	69,30	15,50
4.	SPATII GSPODARESTI+ALTE	19,30	4,30
TOTAL SUPRAFATA SUDIATA		447,00	100,00

5. CONCLUZII

CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Prin solutia de conformare si amplasare propusa pentru imobilul de locuinte analizat se vor asigura distantele fata de vecinatati fara a se crea servituti pe terenurile invecinate.

MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Beneficiarul si initiatorul PUD-ului va solicita si obtine in continuare avizele necesare aprobarii documentatiei si apoi va solicita autorizatia de construire in conformitate cu prevederile PUD.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI

Constructia propusa va valorifica optim terenul de amplasament iar configuratia acesteia va oferi o perspectiva armonioasa a ansamblului de cladiri din zona analizata. Imaginea volumetrica a imobilului solicitat este prezentata in anexa.

Intocmit,
Arh. Diana SIME

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Diana A. SIME
arhitect
DTA
SPECIALIST CU DREPT DE PROIECTARE