

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului Extinderea activității Hotel Caro –

CONSTRUIRE IMOBIL MIXT CU CAMERE DE
ÎNCHIRIAT ÎN REGIM HOTELIER ȘI SPAȚIU
COMERCIAL LA PARTER

Inițiator (beneficiar): SC CRISTESIM SRL
Elaborator (proiectant): SC HH ARCHSTUDIO SRL
Data elaborării: feb. 2024
Amplasament: Oradea, str. M. Kogălniceanu, nr. 17

1.2 Obiectul lucrării

Planul urbanistic de detaliu stabilește:

- dimensiunile, funcțiunile și aspectul arhitectural al obiectivului;
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentației constă în:

- amplasarea unui imobil în regim P+2+Eretras, cu funcțiunea de locuințe colective și spațiu comercial la parter
- rezolvarea locurilor de parcare
- amenajarea de alei pietonale și carosabile
- amenajarea spațiilor verzi

Prezenta documentație își propune să stabilească regulamentul de construire în baza unei analize de detaliu a particularităților terenului și vecinătăților, corelat cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 50/91 privind Autorizarea Construcțiilor cu completările ulterioare, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, precum și de GM 009 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.2. Concluzii din documentații elaborate

2.2.1. Plan urbanistic general al Municipiului Oradea

Amplasamentul are ca destinație stabilită prin **PUG, subzona ZCP 01 – zonă construită protejată – Zona Centrală. SZCP 01_2 Subzona Orașul Nou-Vest.**

Destinația stabilită prin **PUZ_CP –M-II– unitatea morfologică-operațională mixtă.**

• CARACTERUL ZONEI

Unitatea funcțional-morfologică operațională mixtă se regăsește în mod uzual în **ZCP 01 - Zona Centrală, zona centrală a municipiului, suprapusă peste orașul istoric, a cărei limite coincid cu cele ale Ansamblului urban "Centrul istoric Oradea" clasat în Lista Monumentelor Istorice 2010 cu codul BH-II-a-A-01037.**

Structură funcțională complexă și atractivă este caracterizată de mixajul între diversitatea de activități cu acces public limitat, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale, alături de imobile integral rezidențiale. Tesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi și adâncimi variabile, de modul de construcție urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament, aparținând în majoritate tipologiilor în formă de „L”, I, O sau U, cu ganguri de acces în curțile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

UTILIZĂRI ADMISE:

Se admit următoarele categorii de funcțiuni:

Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

(1) activități de interes și cu acces public (funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterrane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

(2) locuințe colective / semicolective la nivelele superioare și eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public.

Locuințele vor ocupa minimum 40% din suprafața utilă totală.

Se admite păstrarea, renovarea și extinderea locuințelor existente aflate la parterul imobilelor.

În cazul clădirilor existente cu parter / parter și mansardă prezența locuirii nu e obligatorie, se admite conversia funcțională completă a locuințelor. În cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public

Spații publice și spații verzi.

REGIM DE ÎNĂLȚIME:

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Se vor aplica cumulativ următoarele condiții:

(1) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de P+4+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 20 m.

(2) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de P+3+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m.

(3) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m, respectiv un regim de înălțime de P+2+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m.

(4) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de P+1+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m.

(5) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

b. Înălțimea minimă a clădirilor

Se introduce obligativitatea conformării înălțimii clădirilor amplasate pe frontul de stradă la înălțimea minimă introdusă pentru sporirea coerenței imaginii urbane din zona centrală (a se vedea *Anexa nr.11- Desfășurate înălțimi minime la front de stradă*).

c. Înălțimea recomandată a clădirilor

Se introduce obligativitatea conformării înălțimii clădirilor amplasate pe frontul de stradă la înălțimea recomandată (a se vedea *Anexa nr.11- Desfășurate înălțimi minime la front de stradă*), care va reprezenta valoarea de înălțime de reper, care va fi obligatoriu mai mică sau egală cu înălțimea maximă, mai mare sau egală cu înălțimea minimă și cu cea rezultată din calculul raportului extindere-existent.

d. Raportul extindere-existent

Se introduce obligativitatea conformării clădirilor amplasate pe frontul de stradă la înălțimea permisă de raportul dintre suprafața de extindere și cea existentă, calculate și verificate atât pe segmente de stradă (parte front de stradă dintre două intersecții consecutive) cât și pe imobil (a se vedea modul de calcul din *Anexa nr.13- Raportul extindere-existent*).

Înălțimea finală a unei clădiri va rezulta din respectarea cumulată a prevederilor de la punctele a, b, c și d

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil). Se interzice asphaltarea și/sau betonarea.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: POT maxim = 60%

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 65%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2 la parcelele M-II din zona ultracentrală

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,4 la parcelele M-II din zona ultracentrală

2.3. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

- Nu este cazul

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela studiată are acces direct din strada M. Kogălniceanu, stradă asfaltată, cu sens unic.

3.3. Suprafață, limite, vecinătăți

Parcela studiată are suprafața măsurată de 242 mp și este delimitată astfel:

La nord: str. Cuza Vodă, nr. 18 - proprietate privată

La est: str. M. Kogălniceanu, nr. 15 – proprietate privată;

La sud: aliniament str. M. Kogălniceanu – drum public

La vest: str. M. Kogălniceanu nr. 19A – proprietate privată;

3.4. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Parcela studiată este liberă de construcții.

3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, amplasament

Zona studiată se caracterizează prin funcțiuni mixte (locuire, servicii, comerț), parterele dispunând în general de spații comerciale / birouri cu acces public.

Clădirile din zonă sunt dispuse preponderent în aliniamentul parcelelor, întregind, în general, fronturile (în special clădirile noi). Se disting din acest punct de vedere clădirile vechi (majoritatea locuințe colective) față de clădirile construite în ultimii ani, cu regim de înălțime P+2+M/E retras.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat, cu suprafața de 242 mp este proprietatea SC CRISTESIM SRL conform extrasului de carte funciară 181887 Oradea.

3.7. Concluziile studiului geotehnic

- Se va întocmi la faza DTAC

3.8. Echiparea edilitara existentă

Amplasamentul este asigurat cu toate utilitatile urbane, respectiv energie electrica, apă potabilă, retea de canalizare, gaze naturale, telefonie etc.

4. REGLEMENTĂRI

4.2. Obiective noi solicitate prin temă

Se dorește edificarea unui imobil în regim de înălțime P+2+E retras, care va îngloba un număr de 10 camere pentru închiriat în regim hotelier și un spațiu comercial amplasat la parterul imobilului, ca extindere a activității Hotel Caro, situat pe aceeași stradă, la nr. 21A, la o distanță de cca 35-40 m către vest.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în incintă.

Prin Certificatul de Urbanism, Primăria Municipiului Oradea a impus, anterior întocmirii proiectului pentru eliberarea autorizației de construire, elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu care să stabilească conformarea noii clădiri.

Prezenta documentație vine să răspundă acestei cerințe și este întocmită conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru al Planurilor Urbanistice de Detaliu, aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

4.3. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Regim de înălțime:	P+2+E retras	
S.C. parter:	62,25 mp	- spațiu comercial (birou)
S.C. etaj 1:	145,20 mp	- 4 camere în regim hotelier
S.C. etaj 2:	145,20 mp	- 4 camere în regim hotelier
S.C. etaj 3 retras:	131,30 mp	- 2 camere în regim hotelier + spa
S.C.Desfășurată:	183,95 mp	

Retrageri față de limitele de proprietate:

- 0,00 m față de aliniament str. M. Kogălniceanu
- 0,00 m față de limitele laterale;
- 7 m față de limita posterioară.

Înălțimea maximă propusă

H maxim propus = 14 m de la cota terenului amenajat

H atic etaj 2 neretras = 11,20 m

Staționarea autovehiculelor

- Se asigură 2 locuri de parcare, conform planșelor desenate.

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria sunt compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente și cu caracterul zonei.

Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu maximă atenție, cu materiale de finisaj de calitate superioară. Este interzisă folosirea materialelor de construcție precare și a culorilor stridente.

4.5. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

- Nu este cazul

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesele auto și pietonale se realizează din strada M. Kogalniceanu.

Accesul auto este facilitat prin gangul adiacent intrării pietonale în imobil.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Relieful zonei este plat, fără denivelări. Se va avea în vedere plantarea unor plante ornamentale și realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

- Conform PUG Mun. Oradea și PUZ_CP.

4.9. Solutii pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluarii

Apele uzate menajere și pluviale se vor racorda la canalizarea publică.

Deșeurile solide se vor colecta în europubele, amplasate într-un spațiu dedicat.

Nu se vor desfășura activități care vor polua fonic.

Nu se vor depozita sau utiliza substanțe toxice sau cu pericol de explozie.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinatatea amplasamentului

Nu se prevăd obiective publice noi.

4.11. Solutii pentru reabilitarea și dezvoltarea spatiilor verzi

Se va avea în vedere plantarea unor plante ornamentale și realizarea unui spațiu verde, corelat cu suprafața carosabilă și pietonală.

4.12. Profiluri transversale specifice

Nu se vor afecta profilurile transversale existente.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul este relativ plan, remarcându-se doar lucrările obișnuite de întreținere (nivelări), se remarca vegetatie de joasa inaltime, fara a fi necesara taierea de arbori.

4.14. Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. propus: 60 %

P.O.T. maxim admis: 60%

4.15. Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T. propus: 2,00

C.U.T. maxim admis: 2,00

4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

Amplasamentul este asigurat cu toate utilitatile urbane, respectiv energie electrica, apă potabilă, retea de canalizare, gaze naturale.

4.17. Circulația terenurilor între detinatori

- Nu este cazul.

4.18. Bilant teritorial

Nr. Crt.	Destinație	mp	%
1.	Suprafață totală teren	242	100
1.	Construcții (parter)	62,25	25,72
2.	Spații verzi	36,50	15,08
4.	Alei, trotuare, parcaje, spații manevră	143,26	59,20
Suprafață construită la sol		62,25 mp	
Suprafață desfasurată		483,95	
POT propus		60%	
CUT propus		2,00	

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivului propus

În urma analizei urbanistice a zonei, ținând cont de proporțiile terenului, de vecinătatea clădirilor existente, de necesitatea spațiilor de cazare în oraș, considerăm oportună soluția pentru obiectivele propuse prin prezenta documentație de urbanism. Obiectivul propus răspunde regulamentului de urbanism și normelor în vigoare.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea Planului Urbanistic de Detaliu

În baza prezentei documentații, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primăria Municipiului Oradea, se vor elabora documentațiile pentru obținerea Autorizației de Construire.

6. ANEXE

- **Certificat de urbanism**
- **Acte de proprietate**

B. PIESE DESENATE

U-01 – ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, scara 1:5000

U-02 – SITUAȚIA EXISTENTĂ, scara 1:500

U-03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE, scara 1:200

U-04 – REGIM JURIDIC, scara 1:200

U-05 – REȚELE EDILITARE, scara 1:200

U-06 – DESFĂȘURATA PROPUȘĂ A FRONTULUI STRADAL, scara 1:100

U-07 – DESFĂȘURATA FRONTULUI STRADAL –

DEZVOLTARE CONFORM PUZ_CP, scara 1:100

U-08 – PLAN PARTER ȘI AMENAJARE INCINTĂ, scara 1:100

U-09 – FOTOMONTAJ – SITUAȚIA EXISTENTĂ

U-10 – ILUSTRARE VOLUMETRICĂ DE PRINCIPIU, scara 1:150

Întocmit,

arh. urb. Szabo Ane-Marie

arh. Hora Horia

