

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	Construire locuință unifamilială, împrejmuire, porți de acces
Inițiator (beneficiar):	Kasa Istvan, Kasa Tunde
Elaborator (proiectant):	SC HH ARCHSTUDIO SRL
Data elaborării:	decembrie 2022
Amplasament:	Oradea, str. Popasului, nr. 11M

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 unei locuințe unifamiliale, împrejmuire, porți de acces
- 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

2.1. Concluzii din documentații elaborate

2.1.1. Plan urbanistic general al Municipiului Oradea

Amplasamentul studiat este încadrat prin PUG în UTR Lir – locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

- **CARACTERUL ZONEI**

- Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime (cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10 – 18 m, adâncimea de 30 – 100 m și suprafața de 300 – 1500 mp), și de regimul de construire izolat, bazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare).

- **UTILIZĂRI ADMISE:**

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

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

• SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi sau cele destinate activităților agricole, organizate pe solul natural, vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. 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)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

- nu este cazul

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela studiată are acces direct din strada Romer Floris.

3.2. Suprafață, limite, vecinătăți

Parcela studiată are suprafața de 1439 mp, conform CF 204682 Oradea. În vederea modernizării profilului stradal pe baza documentațiilor de urbanism anterioare corelate cu PUG Mun. Oradea, se vor ceda 33 mp (vezi planșa U-03-Reglementări urbanistice);

Față de vecinătăți, conform A.N.C.P.I., terenul studiat este delimitat astfel:

- La vest – nr. cad. 171853 – proprietate privată;
- La nord – aliniament strada Popasului;
- La est – teren nr. cad. 208490 – proprietate privată;
- La sud – teren nr. cad. 206699 – proprietate privată;

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții.

POT existent 0,00%

CUT existent: 0,00

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, amplasament

Zona studiată se caracterizează prin funcțiunea predominantă de locuire. Regimul de înălțime oscilează de la P până la P+1+M. Retragerile față de aliniament sunt variabile (3-6 m), iar retragerile laterale sunt în general mai mici de 3 m.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat, cu suprafața de 500 mp este în proprietatea privată a familiei Kasa Istvan și Tunde, conform extrasului de carte funciară 204682 Oradea anexat prezentei documentații.

3.6. Concluziile studiului geotehnic

- Se va întocmi la faza DTAC.

3.7. Echiparea edilitara existentă

Amplasamentul dispune de energie electrică și apă potabilă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Se dorește edificarea unei locuințe unifamiliale, în regim de înălțime parter.

În baza avizului favorabil nr. 1641/08.09.2022, s-a emis certificatul de urbanism nr. 5033/07.11.2022 pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu, în vederea studierii accesului la parcelă, stabilirea regimului de înălțime, a retragerilor față de limitele de proprietate, prevederea acceselor la parcelă, conformarea arhitectural-volumetrică, asigurarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi aferente funcțiunii propuse.

Prezenta documentație vine să răspundă acestor 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.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Regim de înălțime: P

Sc=Scd: 170 mp

Retrageri minime față de limitele de proprietate:

- 3 m față de limita de proprietate nord;
- 6 m față de limitele de proprietate est, sud și vest;

Înălțimea maximă propusă

H maxim = 12 m de la cota terenului amenajat

Staționarea autovehiculelor

- Se vor asigura două locuri de parcare în incintă

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

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

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

4.4. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

- Nu este cazul.

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

Accesele auto și pietonale se realizează din strada Popasului (detaliat în planșa U-06-Detaliu mobilare parcelă).

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

Relieful zonei este relativ plan. Se va avea în vedere plantarea unor plante ornamentale și realizarea de spații verzi, corelate cu suprafața carosabilă și pietonală.

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

- Nu este cazul.

4.8. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Apele pluviale se vor dirija către șanțurile de colectare din zonă;

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

Nu se vor desfășura activități care vor polua fonic.

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

4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu se prevăd obiective publice noi.

4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se va avea în vedere plantarea unor plante ornamentale și asigurarea de spații verzi.

4.11. Profiluri transversale specifice

Nu se vor afecta profilurile transversale existente. Se are în vedere modernizarea profilului stradal existent și uniformizarea acestuia la lățimea de 12 m;

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul este relativ plan, remarcându-se doar lucrările obișnuite de întreținere talazuri, nivelări, se remarcă vegetație de joasă înălțime, fiind necesare doar intervenții de cosmetizare a arborilor/arbuștilor existenți.

4.13. Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. existent:	0,00 %
P.O.T. propus:	12,09 %
P.O.T. maxim admis:	35 %

4.14. Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T. existent:	0,00
C.U.T. propus:	0,12
C.U.T. maxim admis:	0,9

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Parcela studiată are acces la alimentare cu apă și energie electrică.

Provizoriu, până la extinderea rețelei locale de canalizare, se va utiliza o fosă septică ecologică pe terenul studiat;

Încălzirea se va realiza prin centrale proprii cu combustibil solid sau printr-un sistem de pompe de căldură.

4.16. Circulația terenurilor între detinatori

- Se propune renunțarea la suprafața de 33 mp din proprietatea privată a beneficiarilor și trecerea acesteia în domeniul public administrat de Primăria Mun. Oradea, pentru modernizarea profilului stradal.

4.17. Bilant teritorial

Nr. Crt.	Destinație	mp	%
1.	Suprafață totală teren rezultat	1406	100
1.	Construcții (parter)	17	12
2.	Spații verzi	762	54
4.	Alei, trotuare, parcaje, spații manevră	474	34

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivului propus

În urma analizei urbanistice a zonei, ținând cont de proporțiile terenului, de vecinătatea clădirilor existente, 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 – PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, scara 1:5000
- U-02 – SITUAȚIA EXISTENTĂ, scara 1:500
- U-03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE, scara 1:500
- U-04 – REGIM JURIDIC , scara 1:500
- U-05 – REȚELE EDILITARE, scara 1:500
- U-06 – DETALIU MOBILARE PARCELĂ, scara 1:200
- U-07 – VOLUMETRIE PROPUȘĂ
- U-08 – FOTOMONTAJ SITUAȚIA EXISTENTĂ (PERSPECTIVĂ AERIANĂ)



Întocmit,

arch. urb. Szabo Ane-Marie

arch. Hora Horia

