

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	P.U.D. – CONSTRUIRE A DOUA CASA PE PARCELA CONFORM AVIZ ARHITECT SEF 1302/13.07.2023
Amplasament:	județul Bihor, municipiul Oradea, strada Movilitei, nr. cad. 189287
Beneficiar:	PURV ZAMFIR SI FLOARE județul Bihor, localitatea Oradea, bulevardul Stefan cel Mare, nr. 140
Investitor:	PURV ZAMFIR SI FLOARE județul Bihor, localitatea Oradea, bulevardul Stefan cel Mare, nr. 140
Proiectantul general:	S.C. STUDIO TECT S.R.L. jud. Bihor, loc. Osorhei, Tel: 0749 515 713
Data elaborării:	martie 2024

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program:

Prezenta documentație studiază amplasarea unei noi unitati locale cu regim de inaltime P+M pe un lot pe care exista deja 4 corpuri de cladire inscrise in Cartea Funciara, dintre care o cladire avand functiunea de casa si alte trei corpuri anexe gospodaresti.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată, specifice lotului studiat:

Amplasamentul studiat, este situat în zona de locuințe cu regim redus de înălțime, cu caracter rural (Lir). 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, căora li se adaugă corpuri noi, dispuse

de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare). Pentru această zonă sunt prevazute următoarele condiții de constructibilitate:

- **Utilizare functionala. Utilizari admise:**

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

- **Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali.

- **Regim de aliniere**

În situațiile în care există aliniieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m. Alinierea clădirilor se va stabili în baza unui studiu mai amplu al tesutului urban existent pe frontul adiacent și cel opus. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

- **Retrageri**

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m.

(b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m, clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 2,00 m, caz în care, pe această latură înălțimea la cornișă va fi de maximum 4,50 m, sau cu minimum jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m.

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual, dacă propunerea de mansardare nu se încadrează în reglementare.

(d) clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(e) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3.50 m.

- (f) Amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de parcela, va respecta prevederile Codului Civil;
- (h) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

(e) pe fundul fâșiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate (cu respectarea prevederilor Cod Civil), clădiri destinate activităților manufacturare, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel supraterran și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

(f) Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban, se vor amplasa, de regula, pe fasia cu adâncimea de 50 m adiacenta limitei de proprietate dintre drumul public / privat si limita de proprietate a parcelei edificabile, daca regula zonei sau caracteristicile geofizice ale amplasamentului nu releva altfel, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp (exceptand terasele acoperite). Pot fi exceptate, prin studiere in baza de PUD, parcelele existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere sau alee carosabila si pietonala privata in latime de min. 3,5 m, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime.

(g) Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit;

(h) Derogari de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

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

- **Elemente volumetrie**

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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperșurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lăisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuiei pentru fațade, placcaje din piatră sau tencuiei pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

- înălțimea maximă

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea 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.

- dimensiunile și suprafețele

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: să aibă front la stradă; lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m; adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp; să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, care se vor elabora în considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

- condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a caburilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- circulația pietonilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate. Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În situația în care frontul parcelei este de cel puțin 20 m, sunt permise 2 accese pietonale și 2 accese auto. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.

- staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcele: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicollective (familiale), un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

- împrejuriri

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime. Imprejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă

a împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

- **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 față), 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.

- **posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**
POT maxim = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m.



2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Situarea obiectivului in cadrul localității:

Amplasamentul studiat este amplasa in zona periferica de nord a municipiului Oradea, in cartierul Episcopia, la iesire inspre Satu-Mare. Parcela are acces auto si pietonal din strada Moviltei, facand parte din zona de zona de locuințe cu regim redus de înălțime, cu caracter rural (Lir). Strada Moviltei desparte lotul studiat de Ansamblul Istoric al „Bisericii Reformate” – BH-II-a-B-01043.

Lotul are o planimetrie aproape dreptunghiulara, cu frontul stradal de circa 16,60m si o adancime de 54 m. Relieful este relativ plan. Pe suprafata parcelei se regasesc in momentul de fata 4 corpuri de cladire, conform desenelor atasate, dintre care o constructie cu functiune de locuinta, si 3 corpuri anexe.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona studiată

Prin Avizul Arhitectului sef cu nr. 1302 din 13.07.2023, Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului avizeaza favorabil intentia de amplasare a celei de-a doua unitati locale pe parcela, specificand, conform RLU aferent PUG Oradea, faptul ca in UTR Lir, locuintele colective cu maxim doua unitati locale se pot amplasa in sistem suprapus sau cuplat. Intrucat se propune construirea celei de-a doua unitati locale in sistem izolat, se va elabora un plan urbanistic de detaliu.

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 spatiilor publice (dupa caz)
- reglementari cuprinse in ilustrarea urbanistica

2.3. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD:

Conform declaratiei notariale semnata de beneficiar imobilele invecinate cu lotul studiat si numele proprietarilor se regasesc in tabelul alaturat precum si in declaratia autentica atasata.

Nr. cad	Proprietar	Pozitie
161020	MLADIN IOAN SI FLORENTINA	Nord
209544	KECSKES EDE ISTVAN SI IREN	Vest
17371	ZSIHMOND NORBERT	Sud

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Amplasamentul are deschidere spre est la strada Moviltei (strada recent modernizată și dotată cu toate utilitățile), pe un front de cca. 16,60m, fiind asigurat accesul auto și pietonal pe parcelă.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Terenul, având suprafața de 1054 mp deține în momentul de față 4 corpuri de clădire, conform desenelor atasate, dintre care o construcție cu funcțiune de locuință, și 3 corpuri anexe. La vest, nord și sud se învecinează cu proprietăți private, iar spre est, are deschidere spre stradă.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În momentul de față terenul este ocupat în proporție de 7,69% cu clădiri parter, iar spațiul rămas este folosit pentru alei pietonale și carosabile, și de asemenea pentru zona verde: gazon, pomi, arbuști, flori, etc.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona studiată se prezintă specific zonelor rezidențiale cu caracter rural provenite prin fuziunea în timp a localităților limitrofe cu orașul. Construcțiile învecinate sunt relativ noi, fără valoare arhitecturală deosebită.

3.5. Destinația clădirilor:

Clădirile învecinate au în mare parte funcțiuni de locuire.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor:

Loturile din zona studiată sunt în general proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Proprietatea publică a statului este reprezentată de suprafața destinată căilor de comunicație rutieră și pietonală (străzi).

3.7. Analiza fondului construit existent:

Fondul construit existent din proxima vecinătate, este de mică înălțime, cu un regim de maxim P+E(M), și o cotă metrică de maxim 9-10m. Structura constructivă specifică zonei, este clasică din zidărie portantă de cărămidă cu acoperiș tip șarpantă.

3.8. Echipare edilitară existentă:

Zona este dotată cu rețele edilitare în ce privește alimentarea cu energie electrică, apă curentă menajeră, rețea de canalizare a apelor uzate precum și canalizare a apelor pluviale, rețea de gaz, telefonizare, telecomunicații, etc.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program:

Prin prezentul proiect se propune amplasarea pe terenul studiat a unui corp nou de construcție cu funcțiunea de locuința, pentru a prelua sarcina actualei locuințe, care nu întrunește condițiile necesare locuirii (suprafețe minime, volume, înălțime liberă a interioarelor, iluminare, etc).

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Casa propusă va avea o volumetrie simplă, planimetric încadrându-se într-un dreptunghi cu dimensiunile de 7,55x10,25 și va fi amplasată conform planului de situație avizat de Comisia de Urbanism pe latura nordică a parcelei, retrasă cu 1 m față de aceasta, conform obiceiului locului înțeles din studierea împrejurimilor.

Față de clădirile corpurile existente în curte se va păstra o distanță de cel puțin 3 metri, urmărinduse ca fatada estică și sudică (în special să fie expusă suficient de mult iluminatului natural). Condițiile de însoțire cerute de normele tehnice sunt asigurate ata pentru construcția propusă, cât și pentru cospuri de construcție învecinate. Construcția propusă nu umbrește semnificativ construcțiile învecinate.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Volumetria construcțiilor va fi de tip rezidențial cu acoperiș sarpanta în două ape și streșină rurală. Se vor folosi materiale admise prin reglementările în vigoare.

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

În studierea volumetriei propuse s-a avut în vedere contextul urban existent (construcțiile învecinate), conform plansei U.07

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

Circulația pietonală și carosabilă în zonă va rămâne neschimbată. Accesul în incintă se va face pe porțiunea centrală a frontului stradal ca și în trecut.

4.6. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condițiile impuse de acesta:

Nu este cazul.

4.7. Soluții pentru dezvoltarea spațiilor verzi:

Zona verde propusă se rezumă la amenajările peisagere domestice din incintă (gazon, arbuști ornamentali).

4.8. Profiluri transversale caracteristice:

Strada Movilitei este o stradă recent modernizată cu axul și carosabilul stabilite, trotuare, spații verzi, traseu canal acoperit, având un prospect de cca.18 m în dreptul parcelei studiate. Construcția propusă va fi amplasată la aproximativ 21m față de axul străzii

4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare. Apele pluviale vor fi dirijate spre rețeaua subterană locală de canalizare pluvială existentă în stradă.

4.10. Regimul de construire:

Aliniera construcției propuse nu se poate raporta la vecinătăți, acestea fiind amplasate aleatoriu. Înălțimea totală maximă nu va depăși înălțimea construcțiilor învecinate (cca. 6 m). Procentul de ocupare a terenului va fi de: 15% fata de maximul admis de 35%, iar Coeficientul de utilizare a terenului va de: 0,22.

4.11. Asigurarea utilităților:

Utilitățile vor fi asigurate prin racord/bransament la rețelele existente în zonă, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

5. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea obiectivului propus va imbunatati conditiile de locuire ale beneficiarului fara a afecta negativ proprietatile invecinate sau peisajul urban.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea PUD:

Dupa aprobarea PUD prin HCL se va elabora și autoriza documentația tehnică pentru construirea obiectivului propus.

Întocmit:

arh. **BOGDAN SCHIOP**

