

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR:

CĂBĂU MARIUS-IONUȚ ȘI CĂBĂU-HAIDUC ALEXANDRA

DENUMIRE LUCRARE:

P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CASĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT:

BIHOR, LOC. ORADEA, STR. PRUTULUI, nr. 1A, CF. nr. 186311, cad. 186311

PROIECTANT:

S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L., Livada de Bihor, nr.243,

CUI 44575671

NUMĂR PROIECT:

58/2024

FAZA:

AVIZE

DATA:

MAI 2024

1.2. Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu

Obiectul întocmirii P.U.D. pentru terenul amplasat în loc. Oradea, str. Prutului, nr. 1A, nr.cad. 186311, cad. 186311 îl reprezintă realizarea investiției: **CONSTRUIRE CASĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**, pe baza datelor de temă generale furnizate de beneficiar și a datelor existente în documentații de urbanism aprobate, și anume:

Conform *Aviz* favorabil nr. 551/21.03.2024 se specifică următoarele aspecte:

- *întrecută terenul este situat în SUTR_Velența_01 – cartier tradițional se impune elaborarea unui PUD conform RLU aferent PUG se impune elaborarea unei documentații de tip PUD*
- *prin PUD se vor studia accesul auto și pietonale, retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrată din documentația de urbanism*

Pentru zona studiată, conform C.U. nr. 1643/09.04.2024, este prevăzută zona funcțională *SUTR_Velența_01 – cartier tradițional*, și sunt prevăzute următoarele condiții de constructibilitate:

- utilizare funcțională: locuințe individuale pe parcele tipice zonei, imobile monofuncționale pe parcele dedicate unor activități diferite de locuire, existente sau existente în trecut
- utilizări admise cu condiționări: conf. RLU aferent UTR_Velența_01 – cartier tradițional PUG
- P.O.T. max. = 50% - parcele comune, 70% - parcele de colț
- C.U.T. max. = 0.9 – parcele comune, 1.2 – parcele de colț
- regim de aliniere: clădirile vor fi amplasate în aliniament, aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirilor mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală
- retrageri laterale și spate: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent; principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate; nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare/provizorii existente
- regim de înălțime: max. 1-2S/D+P+M, H. max. = 10.50 m
- necesarul de parcaje se va dimensiona conf. anexa 2 la RLU
- spațiu verde organizat pe sol natural: min. 20% pe sol natural
- împrejmuirile orientată spre spațiul public vor avea un soclu opac cu H. max. = 80cm și o parte transparentă realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite

- vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. H. max. = 2.20 m; împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea max. 2.20 m înălțime și vor fi de tip opac.

S-au obținut:

- certificat de urbanism nr. 1643/09.04.2024, emis de Primăria Oradea
 - aviz CMUAT favorabil nr. 551/21.03.2024
- Surse documentare
- Lista studiilor și documentațiilor de urbanism aprobate anterior P.U.D.
 - P.U.G. Oradea în vigoare
 - Documentație cadastrală a perimetrului studiat prin P.U.D.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată se află în intravilanul localității Oradea, în zona estică a orașului și face parte din centrul istoric al orașului, cu destinația pentru zonă rezidențială.

Proprietatea studiată se prezintă ca un teren stabil situat între terenuri destinate cu locuințe individuale, și colective, cu accesibilitate din str. Prutului.

Conform P.U.G. Oradea 2016, parcela este situată în SUTR Velența_1 – zona tradițională, și sunt prevăzute următoarele condiții de construibilitate:

- utilizare funcțională: locuințe individuale pe parcele tipice zonei, imobile monofuncționale pe parcele dedicate unor activități diferite de locuire, existente sau existente în trecut
- utilizări admise cu condiționări: conf. RLU aferent UTR_Velența_01 – cartier tradițional PUG
- P.O.T. max. = 50% - parcele comune, 70% - parcele de colț
- C.U.T. max. = 0.9 – parcele comune, 1.2 – parcele de colț
- regim de aliniere: clădirile vor fi amplasate în aliniament, aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirilor mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală
- retrageri laterale și spate: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent; principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate; nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire paraziare/provizorii existente
- regim de înălțime: max. 1-2S/D+P+M, H. max. = 10.50 m
- necesarul de parcaje se va dimensiona conf. anexa 2 la RLU
- spațiu verde organizat pe sol natural: min. 20% pe sol natural
- împrejmuirile orientată spre spațiul public vor avea un soclu opac cu H. max. = 80cm și o parte transparentă realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. H. max. = 2.20 m; împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea max. 2.20 m înălțime și vor fi de tip opac.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare

În zona studiată se remarcă o structură funcțională clară, de tip urban ce ilustrează funcțiunea de locuire.

Tesutul urban este caracterizat de un parcellar de tip urban care a suferit puține modificări în timp ca urmare a subîmpărțirilor, cu fronturi discontinue. Majoritatea tipologiilor prezente în zona studiată sunt în formă de "I" și "L" cu acces direct în curte.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul analizat are acces direct la căile de comunicație atât carosabil cât și pietonal, parcela fiind aliniată la str. Pl.ugului - este o arteră de circulație colectoare care asigură accesul în zonă, ea fiind constituită din carosabil asfaltat și trotuar pe ambele părți ale carosabilului.

3.2. Suprafața ocupată, limite, bilanț teritorial și vecinătăți cu suprafețe și tipuri de proprietate asupra terenurilor

Principalele caracteristici ale terenului aflat în studiu sunt:

- S. teren nr. cad. 183611 = 408.00 m²
- P.O.T. max. admis = 50 %
- P.O.T. existent = 0%
- P.O.T. propus = 39.99%
- C.U.T. max. admis = 0.9
- C.U.T. existent = 0
- C.U.T. propus = 0.39

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat are o suprafață de 408.00 m² pe care nu există nici o construcție edificată.

3.4. Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic

În zona studiată se remarcă o structură funcțională clară, de tip periferic, ce ilustrează funcțiunea de locuire.

Țesutul urban este caracterizat de un parcellar de tip urban care a suferit puține modificări în timp ca urmare a subîmpărțirilor, cu fronturi continue în procent predominant. Majoritatea tipologilor prezente în zona studiată sunt în formă de "Y" și "L" cu acces direct în curte.

3.5. Destinația clădirilor

Principala destinație a clădirilor din zona studiată este de locuință individuală și anexe ale acestora: garaje, filigori, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, dar și servicii.

3.6. Concluziile expertizei geotehnice privind condițiile de fundare

Acestea vor fi completate după finalizarea studiului geotehnic

3.7. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Funcțiunea predominantă în zona studiată este cea de locuire în sistem individual, cu regim de înălțime variabil P, (S)/D+P+M/E, dar și de locuințe colective cu zona funcțională Lc_A conf. PUG Oradea 2016.

3.8. Echiparea existentă

Parcela studiată, dar și cele învecinate sunt complet echipate, acestea având asigurate toate utilitățile.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema - program

Obiectivul solicitat prin temă este **PUD CONSTRUIRE CASĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în *ilustrarea urbanistică, parte integrată din documentația de urbanism*, care vor respecta următoarele reglementări:**

- utilizare funcțională: locuințe individuale pe parcele tipice zonei, imobile monofuncționale pe parcele dedicate unor activități diferite de locuire, existente sau existente în trecut
- utilizări admise cu condiționări: conf. RLU aferent UTR_Velența_01 – cartier tradițional PUG
- P.O.T. max. = 50% - parcele comune, 70% - parcele de colț
- C.U.T. max. = 0.9 – parcele comune, 1.2 – parcele de colț

- regim de aliniere: clădirile vor fi amplasate în aliniament, aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirilor mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală
- retrageri laterale și spate: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent; principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate; nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare/provizorii existente
- regim de înălțime: max. 1-2S/D+P+M, H. max. = 10.50 m
- necesarul de parcaje se va dimensiona conf. anexa 2 la RLU
- spațiu verde organizat pe sol natural: min. 20% pe sol natural
- împrejmuirile orientată spre spațiul public vor avea un soclu opac cu H. max. = 80cm și o parte transparentă realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. H. max. = 2.20 m; împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea max. 2.20 m înălțime și vor fi de tip opac.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea, conformarea construcțiilor, capacitatea și suprafața desfășurată

Conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/97.

Locurile de parcare în incintă vor fi dimensionate/normate conf. anexa 2 la RLU PUG 2016.

Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației și protecția mediului aprobate prin actele emise de organele de specialitate ale administrației centrale și locale.

- S. teren nr. cad. 183611 = 408.00 m²
- P.O.T. max. admis = 50 %
- P.O.T. existent = 0%
- P.O.T. propus = 39.99%
- C.U.T. max. admis = 0.9
- C.U.T. existent = 0
- C.U.T. propus = 0.39

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcții existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingerea incendiilor)

Construcția nou propusă se va amplasa în incinta nou creată cu respectarea retragerilor propuse conf. planșa U05.

Accesul pietonal și auto se va realiza din str. Plugului (se păstrează cel existent).

Accesul pentru utilaje de stingere a incendiilor se poate realiza direct din Plugului.

4.4. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se vor respecta toate normele și normativele impuse de legislația în vigoare pentru intervențiile propuse.

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

Accesele auto și pietonal în incintă se realizează direct din str. Plugului.

Profilul transversal al străzii Plugului din dreptul amplasamentului este de 7.68 m.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei.

Amplasamentul studiat este o zonă situată în zona estică a Municipiului Oradea, iar conform PUG Oradea 2016 este încadrată în zona funcțională SUTR Velența_1. Amplasamentul studiat nu este închis în zonă siturilor protejate arheologic.

4.7. Condiții de înlocuire a regimului de zonă protejat și condiționări impuse de acesta

Plastica arhitecturală propusă vine să îmbunătățească arealul astfel încât prin materialele propuse să prezinte o inserție nouă amplasată într-un context în continuă schimbare al orașului.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Propunerile urbanistice respectă legislația în domeniu în materie de protecția mediului, este propusă o funcțiune nepoluantă, noua investiție va beneficia de rețele de utilități tehnico edilitare în sistem centralizat sau în sistem propriu.. Noua propunere are în vedere folosirea de materiale mai puțin poluante mediului înconjurător, dar și folosirea unui termosistem care să creeze un confort termic interior natural fără consum ridicat de gaz sau electricitate. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza acordului dat de Agenția de Protecție a Mediului Bihor

Deșeurile vor fi depozitate în incintă și colectate de către o firmă specializată.

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața de spațiu verde propusă va fi reprezentat de spațiu verde întreținut și omogen cu plante ornamentale și arbuști cu înălțime mică și medie, din suprafața totală a terenului care ajută la îmbunătățirea situației existente unde procentul de spațiu verde existent mare este parțial întreținut, și ar putea fi considerat spațiu verde într-o stare de degradare.

4.10. Lucrări necesare de sistematizare pe verticală

Noua propunere de investiție are în vedere refoilosirea apei meteoalice pentru întreținerea spațiului verde. Apa de pe acoperiș va fi colectată prin jgheaburi și burlane dirijate către spațiul verde din incintă, iar apa de pe platforme se va dirija prin rigolele amplasate perimetral zonelor pavate conectate la pompa amplasată în clădirea existe, în vederea transportării apei pluviale către rețeaua pluvială.

4.11. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului).

Propunerea de casă prezintă un regim de înălțime de P

- P.O.T. max. admis = 50 %
 - P.O.T. existent = 0%
 - P.O.T. propus = 39.99%
 - C.U.T. max. admis = 0.9
 - C.U.T. existent = 0
 - C.U.T. propus = 0.39
- Spațiu verde propus = 25%

4.12. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În momentul actual, terenul studiat are racorduri la toate rețelele existente în zonă: apă, canalizare și electricitate.

4.13. Bilanț teritorial existent – propus

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Teren studiat: din care - m²	Zona studiată		CAD 186311	
	m²	%	m²	%
Construcții	4165	100	408	100
Alte/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m²	925	22.21	0	0
Drum public m²	300	7.20	0	0
Spațiu verde/curți/alte	0	0	0	0
P.O.T. max. %	2940	70.59	408	100
C.U.T. max.	~23		0	
	~0.45		0	



BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Teren studiat: din care - m²	Zona studiată		CAD 186311	
	m²	%	m²	%
Construcții	4165	100	408	100
Alte/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m²	925	22.21	0	0
Drum public m²	300	7.20	0	0
Spațiu verde/curți/altele	0	0	0	0
P.O.T. max. %	2940	70.59	408	100
C.U.T. max.	~23		0	
	~0.45		0	

5. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile P.U.D. se încadrează în prevederile și recomandările P.U.G. 2016, și se supun politicilor și strategiei de dezvoltare durabilă a localității.

Propunerea reglementărilor prin documentația prezentă duce la o îmbunătățirea parcelei studiate, dar și a zonei în care se află prin soluția arhitecturală propusă.





Lucrare

: P.U.D. EXTINDERE ȘI REABILITARE CLĂDIRE EXISTENTĂ,
MODIFICĂRI INTERIOARE, MODIFICARE GOLURI, SCHIMBARE
TAMPLARE, SCHIMBARE INVELITOARE ȘI AMENAJARE
MANSARDA ÎN POD EXISTENT

Amplasament : Mún. Ordea, str. Plugului, nr. 1A, nr. cad. 186311, CF 186311

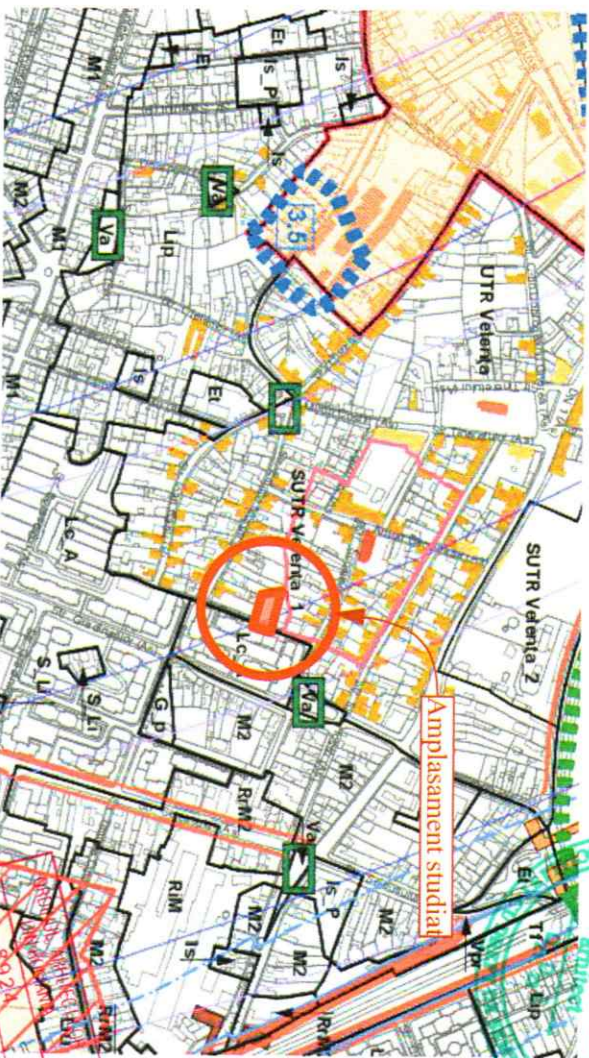
Beneficiar

: CĂBĂU MARIUS-IONUȚ ȘI CĂBĂU ALEXANDRA

U01

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, sc. 1:10000
ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE, sc. 1:5000

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
SC. 1:15000



ÎNCADRARE ÎN P.U.G.
SC. 1:20000



NOTA: Prezentă documentație este valabilă doar pentru construcția care face obiectul prezentului obiect și este proprietatea LIPOVAN ARCHITECTS S.R.L. care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reproducută, copiată, imprimată integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului indicat în scopul în care a fost realizată. Orice încălcare a acestor condiții va fi considerată ca fiind o încălcare a legii și va fi sancționată conform legii.

Comerciu
LIPOVAN
ARCHITECTS
S.R.L.
Bucuresti
Str. Plugului, nr. 1A, nr. cad. 186311, CF 186311

Verif./Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/ expozizio/ N°/data	Proiect Nr.
Proiectant			Beneficiar: CĂBĂU MARIUS-IONUȚ ȘI CĂBĂU ALEXANDRA	Referat/ expozizio/ N°/data	Proiect Nr.
LIPOVAN ARCHITECTS S.R.L.			Amplasament: Mún. Ordea, str. Plugului, nr. 1A, nr. cad. 186311, CF 186311	Referat/ expozizio/ N°/data	Proiect Nr.
410273 - ORADEA, STR. ONESTII OR 100, JUD. BIHOR					
T. +4 0746 688 016 E. lipovanarchitects@gmail.com					
Specificatie	Nume	Semnatura	Licențier:		
Set proiect	arb. Ciprian Lipovan		P.U.D. EXTINDERE ȘI REABILITARE CLĂDIRE EXISTENTĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE, MODIFICARE GOLURI, SCHIMBARE TAMPLARE, SCHIMBARE INVELITOARE ȘI AMENAJARE MANSARDA ÎN POD EXISTENT		
Proiectat	arb. Ciprian Lipovan		PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI ÎN LOCALITATE		
	arb. Anca Bucurean				