

ZERO POSITIVE ARCHITECTURE SRL

office@zparh.com

0743199527 / 0723356011

FOAIE DE GARDA

DENUMIRE: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATIU
COMERCIAL LA PARTER, AMENAJARE INCINTA SI
IMPREJMUIRE TEREN, DEMOLARE CONSTRUCTII
EXISTENTE

LUCRARE: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BENEFICIAR: PREMIUM DAVID CONSTRUCTII SRL

AMPLASAMENT: ORADEA, Str. Horea Nr. 13-15

PROIECTANT: ZERO POSITIVE ARCHITECTURE SRL

NUMAR PROIECT: 76/2024

FAZA: P.U.D.

DATA: 2024

LISTA ȘI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT: arh. PESCARU ADRIAN HORATIU

URBANISM: arh. SZABO ANE MARIE

BORDEROU GENERAL FAZA:
P.U.D.

PIESE SCRISE:

1. FOAIE DE GARDA SI LISTA DE SEMNATURI
2. BORDEROU GENERAL P.U.D.
3. CERTIFICAT DE URBANISM
4. AVIZ DE OPORTUNITATE
5. COPIE CUI
6. DOVADA PROPRIETATII: EXTRAS CF
7. PLAN DE AMPLASAMENT TOPOGRAF
8. MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT P.U.D.

PIESE DESENATE:

- PLANSĂ U1 – PLAN DE INCADRARE
PLANSĂ U2 – PLAN DE SITUATIE EXISTENT
PLANSĂ U2b – IMAGINE EXISTENT
PLANSĂ U3 – PLAN SITUATIE PROPOS. REGLEMENTĂRI
PLANSĂ U4 – CIRCULAȚIA TERENURILOR
PLANSĂ U5 – SECȚIUNE LONGITUDINALĂ



MEMORIU DE PREZENTARE

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER,
AMENAJARE INCINTA SI IMPREJMUIRE TEREN, DEMOLARE CONSTRUCTII
EXISTENTE Str. Str. Horea Nr. 13-15, CF194250, CF167638**

1. INTRODUCERE

DATELE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII:	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, AMENAJARE INCINTA SI IMPREJMUIRE TEREN, DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE
Amplasament:	Oradea, jud. Bihor, Str. Horea Nr. 13-15, identificate prin Nr. CF194250, CF167638.
BENEFICIAR:	PREMIUM DAVID CONSTRUCȚII SRL
PROIECTANT GENERAL:	Zero Positive Architecture SRL Oradea, Str. Dr. Louis Pasteur, Nr. 8, jud. Bihor.
PROIECTANT DE SPECIALITATE:	Arh. Szabo Ane Marie

1.2 OBIECTUL

SOLICITĂRILE TEMEI PROGRAM

Conform P.U.G. în vigoare, aprobat de Consiliul Local Oradea, terenul este încadrat în **Zona M2 – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.** S-a solicitat din partea beneficiarului întocmirea unei documentații în vederea obținerii DTAC pentru CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, AMENAJARE INCINTA SI IMPREJMUIRE TEREN, DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE, pe terenul în suprafață totală de 1039 mp (măsurat), situate în intravilanul municipiului Oradea, în scopul realizării de clădire cu funcțiune mixtă – locuire, comerț și servicii.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior: PUG-ul orașului Oradea și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI:

Terenul este situat în Oradea, Str. Horea nr. 13-15, în zona subcentral conform PUG. Caracterul actual al zonei este mixt – de la locuire individuală, locuire colectivă cu parter comercial, la instituții publice și servicii (hoteliere). Prin PUZ se specifică acest caracter mixt al zonei, având o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, de tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

Amplasamentul este delimitat astfel:

Din punct de vedere PUG zona este situata în M2 și se supune principiilor de intervenție urbanistică ale acestora.

4.2. Modernizarea circulației

Propunerile de funcțiune (servicii, locuire și comerț la parter, respectiv locuire colectiva și birouri la etajele superioare) și asigurarea accesibilității nu necesită modificări și nu impun intervenții cu privire la infrastructura stradala în zona studiată.

Accesul auto se va face pe lot direct de pe str. Horea.

În urma studiului economico-financiar și a datelor furnizate de studiul geotehnic s-a stabilit fezabilă realizarea unei parări subterane pe teren.

Conform PUZ, zona M2, aprobat, investiția are nevoie de 24 locuri de parcare, din care 6 locuri vor fi asigurate la nivelul terenului, respectiv 18 locuri de parcare la subteran.

4.3. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru incinta terenului în studiu se propune

SUPRAFATA TEREN 1039.00 MP.

REGIM DE INALTIME S+P+2E+Er

AC PROPUS 623,00 MP.

AD PROPUS 1870,00 MP.

ZONA CIRCULATII AUTO SI PARCARI 421,00 MP.

POT PROPUS 60 %

CUT PROPUS 1,8

H MAXIM CLĂDIRE (CORP LA FRONTUL STRĂZII)= 16,00 M

H MAXIM CLĂDIRE (CORP FRONTUL 2) = 12,00 M

Bilanț teritorial

TEREN	1038,00 MP.	100,00 %
ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTIE	623,00 MP.	60,00%
DRUMURI+ALEI PIETONALE+PARCARI	207,00 MP.	20,00%
ZONA VERDE pe sol natural	160,00 MP.	15,40%
ZONA VERDE peste subsol	48,00 MP.	4,60%

4.3. Dezvoltare echipare edilitara

Zona este echipată tehnico-edilitar.

5.4. Protecția mediului

Propunerile urbanistice respecta legislația în domeniu în materie de protecția mediului, sunt propuse funcțiuni nepoluante, noile investiții vor beneficia de rețele de utilități tehnico edilitare în sistem centralizat. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza acordului dat de Agenția de Protecție a Mediului Bihor.

Apele uzate menajere se vor transporta la stația de epurare a localității.

Deșeurile vor fi depozitate în incintă și colectate de către o firmă specializată. În vederea construirii se vor face studii geotehnice si se vor stabili măsuri de ecologizare dacă este cazul.

Se vor implementa măsuri de reducere a consumului de energie, precum izolații eficiente, recuperatoare de căldura, panouri solare și panouri fotovoltaice.

- nord – Locuință cu 2 apartamente, nr. 11A strada Horea (calcan) regim de înălțime P+2+M
- sud – Locuință, nr. 17 strada Horea (calcan) regim de înălțime P+2E
- est – strada Horea
- vest – anexe ale terenurilor identificare cu nr. 12, respectiv 12 strada Cloșca (calcan)

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasarea este în zona sub-centrală a municipiului Oradea.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Aspectul zonei este specific zonei de câmpie. Amplasamentul are expunere sud-vestică.

2.4 CIRCULAȚIA

Terenul se învecinează la est de Str. Horea.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este ocupat cu 2 construcții - case, propuse spre desființare.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de acces la:

- Rețeaua electrică
- Rețeaua de apă și rețeaua de canalizare.
- Rețeaua de telefonie
- Rețeaua de gaz
- Rețeaua de termoficare

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere al poluării, loturile studiate nu constituie sursă de poluare de nici un fel, fiind asigurate de rețele de canalizare și energie electrică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 PREVEDERI ALE PUG

Destinația stabilită prin PUG- **M2 – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.**

3.2. OPTIUNI – PUNCTE DE VEDERE ALE POPULATIEI, ADMINISTRATIEI LOCALE – PROIECTANTULUI

Prin AVIZUL DE OPORTUNITATE nr 513 din 21.03.2024 am obținut acordul pentru întocmire PUD- CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU LOCUINTE COLECTIVE, prin care s-au solicitat următoarele:

- documentația va fi întocmită în conformitate cu Legea nr. 50/1991, republicată Legea 350/2001, Ordinul 839/2010, Ordinul 2701/2010, O.U. nr 7/2011.

Proiectantul consideră că realizarea intervenției urbanistice este realizabilă și oportună în condițiile în care nu există cheltuieli publice.

Orice sugestie sau mențiune venită va fi analizată și introdusă în documentație în măsura în care ea se înscrie în parametri legali de intervenție.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare și prevederi PUG

Măsurătorile topografice pun în evidență un teren compact de 1038 mp format din două numere cadastrale, fără diferențe de nivel mari.

6. CONCLUZII

Propunerile din acest P.U.D. se vor corela cu elementele regulamentului de urbanism prevăzute în P.U.G.-ul existent al localității, respectiv se vor aplica reglementările zonei M2. Documentația va fi supusă spre aprobare la organismele competente. Interesate, respectiv Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Consiliul Local Oradea.

Amenajarea și dezvoltarea urbanistică propusă se înscrie în prevederile P.U.G.-ului Oradea pentru zona adiacentă.

Categoriile principale de intervenție vor fi:

- construirea noului imobil, încadrat în specificul zonal, cu folosirea unui limbaj arhitectural contemporan
- folosirea noilor tehnologii pentru încadrarea în N-ZEB.

Întocmit,

Arh. Ivett-Greta ZSAK



Verificat,

Arh. Ane Marie SZABO

