

SE VA STUDIA IN ETAPA A II-A PRIN PUZ SAU PUD

SE VA STUDIA IN ETAPA A II-A PRIN PUZ SAU PUD

PARC SPORTIV SALCA III

- LIMITA PUZ - ETAPA 1
 - LIMITE CADASTRALE
 - DIRECTII ALINIERE LA CLADIRI EXISTENTE
 - LIMITA MAXIMA SUBSOL PROPUS
 - CLADIRI PROPUSE S+P
 - CLADIRI PROPUSE S+P+1E
 - CLADIRI PROPUSE S+P+4E
 - CLADIRI PROPUSE S+P+6E
 - CLADIRI PROPUSE 2S + P+8E
 - PLATFOMA PIETONALA PROPUSE
 - ZONE VERZI PROPUSE
 - ZONE VERZI EXISTENTE
 - CLADIRI INVECINATE EXISTENTE
- ZONARE CONFORM PUG IN CURS DE APROBARE:**
- IS = ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII CONSTITUITE IN ANSAMBLURI INDEPENDENTE
 - ET = ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERCIAR
 - M3 = ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- ZONARE PROPUSE:**
- ISL = ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII CONSTITUITE IN ANSAMBLURI INDEPENDENTE CARE PERMITE CA FUNCTIUNE COMPLEMENTARA LOCUIREA DE SERVICIU SAU PERMANENTA IN UNITATI DE TIP APARTAMENT
- RETEA CP PROPUSA
 - RETEA CM PROPUSA
 - RETEA HIDRANTI EXTERIORI PROPUSA
 - RETEA SUBTERANA ILUMINAT PROPUSA
 - RETEA APA PROPUSA
 - ZONE CARE SE VOR STUIA IN ETAPA A II-A PRIN PUZ SAU PUD

Caracterul zonal:
Zona a ansamblurilor independente, dedicate institutiilor si serviciilor publice; Functiunile sunt de tip terciar: servicii cu acces public, comerț în detaliu, administrarea afacerilor, punctul de locuire de serviciu sau permanenta. Sunt ansambluri realizate în baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orasului. Se remarca prin coerența și reprezentativitate. Specific și modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament;

Detalii ale prezentului regulament se vor reglementa prin avizul Comisiei Municipale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Utilizare funcțională:
Functiuni admise: functiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistența socială, de turism, alimentație publică / salii evenimente;

Functiuni admise cu condiții: functiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, cu condiția integrării urbanistice a ansamblului; Locuințe de serviciu și permanente de tip apartament, sub 50% din totalul funcțiilor, clădiri de cazare semihoteliere; Garaje și parcaje vizitatori și utilizatori, cu acces din străzi și circulație redusă; elementele infrastructurii tehnico-edilitare cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

Functiuni interzise: construcții provizorii, comerț de tip big box, elementele infrastructurii tehnico-edilitare amplasate suprațere pe spațiile publice, publicitatea comercială amplasată pe împrejurimi;

Sunt interzise lucrările de sistemare verticală de natură să afecteze parcelele adiacente;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:
- nu este cazul, neexistând vecinătate de domeniul public;
- Amplasarea clădirilor față de liniile laterale și posterioare ale parcelei: Se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 și prevederile Codului Civil;
- distanța între clădirile propuse și cele alăturate existente va fi minim egală cu înălțimea, cu excepția soluției alipirii la calcane existente, față de care se lasă un rost antisismic și se vor respecta prevederile Codului Civil;
- Clădirile se vor alinia față de limita posterioară a parcelei la clădirea S+P+6E existentă (retragere minim 6.00m de la meșia posterioară), la nivelul subsolului și parterului, iar etajele se vor retrage minim 11 m de la meșia posterioară; Întrucât destinația terenurilor învecinate la nordul parcelei studiate (meșia posterioară) este de zonă verde publică, sau terenuri virane, acestea nu sunt vecinătăți afectate privind însoțirea;

- clădirea ISL1, propusă cu alipirea la centrul comercial Lotus Center se va amplasa pe meșia estică a numărului cadastral, cu respectarea Codului Civil (vecinătatea pe meșia estică este zona publică, carosabilă și zona verde, iar Centrul comercial Lotus are fațada cartă, astfel încât acesta vecinătate nu este afectată din punct de vedere al însoțirii);

- clădirea ISL 2 se va amplasa la nivelul subsolului și parterului, la 60 cm pe latura nordică și vestică de meșia comună cu clădirea comercială LIDL, cu respectarea Codului Civil și la min. 29 m pe latura vestică, față de meșia cu domeniul public (parcarea);

- clădirea ISL2 se va alinia pe latura sudică, parțial la clădirea LIDL, și majoritar la clădirea Trade Center, cu retrageri în trepte, de la 2S+P, la 2S+P+8E;

Circulații și accese:
Accese pietonale: - se vor prelungi și dezvoltă traseele pietonale existente în zonă, creându-se spații publice de tip piațetă; Traseele pietonale care traversează alea carosabilă existentă (str. Lotus), vor avea cota inferioară la min. 4.00 m înălțime față de cota carosabilului existent;

Accesele carosabile - prin racordarea la străzi publice și private existente, și circulație redusă: Se propune pe meșia nordică, un carosabil cu dublu sens, în latime de 12.00 m, cu continuare către str. Meului pe domeniul public al mun. Oradea, care face legătura între str. Lotus și str. Meului; Accesele în subsolul clădirii ISL2 se vor face din sensul giratoriu existent pe str. Lotus și din parcare publică amplasată la vest. Ambele accese vor fi cu dublu sens;

Staționarea autovehiculelor:
Clădire existente: Clădire comercială Lidl - 95 parcaje la sol; Complex Comercial Lotus Center - 404 parcaje la subsol și 517 locuri parcare la sol; Clădire multifuncțională de servicii Trade Center - 100 parcaje la subsol și 36 locuri parcare la sol; TOTAL PARCAJE EXISTENTE = 1152

Clădire propusă ISL1: comerț - 1 loc / 50 mp conform HG 525 / 96; alimentație publică - 1 loc / 20 locuri la masa + 1 loc / 15 persoane personal conform anexa 2 PUG; birouri / servicii - 1 loc parcare / 30-40 salariați conform HG 525 / 96; turism / hotel - 1 loc parcare / 50% x nr. camere; salii de conferințe - 1 loc / 10 locuri în sala + 1 loc / 15 persoane personal; locuințe de serviciu - 1 loc parcare / apartament;

SE VA DETALIA numărul aferent de parcaje, în funcție de destinații la o fază ulterioară prin aviz CMUAT;

Clădire propusă ISL2: comerț - 1 loc / 50 mp conform HG 525 / 96; alimentație publică - 1 loc / 20 locuri la masa + 1 loc / 15 persoane personal conform anexa 2 PUG; birouri / servicii - 1 loc parcare / 30-40 salariați conform HG 525 / 96; turism / hotel - 1 loc parcare / 50% x nr. camere; salii de conferințe - 1 loc / 10 locuri în sala + 1 loc / 15 persoane personal; locuințe de serviciu - 1 loc parcare / apartament;

SE VA DETALIA numărul aferent de parcaje, în funcție de destinații la o fază ulterioară prin aviz CMUAT;

Se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind distanțele de amplasare a parcajilor suprațere față de ferestrele clădirilor învecinate, conform funcțiilor parterului acestora;

Se vor prevedea locuri pentru biciclete, aferente obiectivelor parter, 1 loc / 10 locuri parcare autovehicule, conform funcțiilor propuse;

TOTAL PARCAJE EXISTENTE PARTRAE = 1152 LOCURI;
TOTAL PARCAJE PROPUSE = 620 LOCURI LA SUBSOL ȘI 111 LOCURI LA SOL
TOTAL PARCAJE AFERENTE FUNCȚIUNILOR PROPUSE = 634 LOCURI

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:
PENTRU ISL 1: Sp + P+ 4E - maxim 28 m la atic, de la CTA și maxim 11 m la atic peste parter; Cota 0.00 a clădirii propuse va fi aceeași cu cota 0.00 a clădirii Trade Center;

Etajele vor fi retrase față de conturul parterului, min. 10 m pe laturile de est și vest și min. 5 m pe latura de nord, cu posibilitatea avansării punctuale de volum, fără depășirea conturului exterior al parterului - limita maximă de implantare a clădirii; PENTRU ISL 2: 2S+P+8E = max. 33 m la atic, în trepte. Cota 0.00 a clădirii propuse va fi aceeași cu cota 0.00 a clădirii Trade Center;

Etajele vor fi retrase față de conturul parterului, min. 13 m pe latura de est, min. 10 m pe latura de vest, min. 5 m pe latura de nord și min. 10 m pentru corpul 2S+P+4E; min. 20 m pentru corpul 2S+P+6E și min. 30 m pentru corpul 2S+P+8E, cu posibilitatea avansării punctuale de volum, fără depășirea conturului exterior al limitelor maxime de implantare a etajelor inferioare (exclusiv subsolului) Aspectul exterior al clădirilor;

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, unitară cu cea a clădirilor existente, în nuanțe pastelate; Volumetria va fi de natură a crea cu clădirile adiacente un ansamblu coerent; Se admite realizarea de balcoane și bowindow-uri de înălțimea de 4 m peste CTA;

Pașajii carosabili prevăzuți pe sub clădirea ISL1 va avea înălțimea minimă de 4,0 m de la cota finită a carosabilului până la intradosul finit al volumului pe sub care traversează;

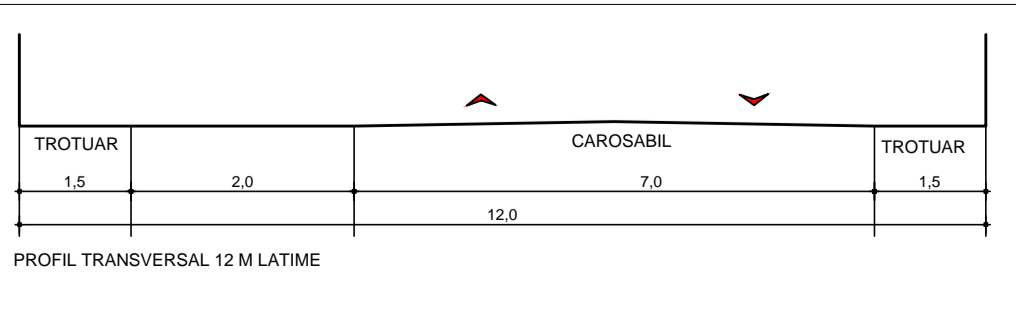
Clădirile se vor acoperi în terasă sau cu șarpante cu panta de maxim 15 grade, mascate de alică; Raportul pînă-cupă va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul arhitectural al clădirilor existente;

Condiții de echipare tehnico-edilitară:
Zona este echipată edilitar complet; Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice; Se interzice conducerea apelor pluviale către parcelele învecinate; Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parțial sau integrat în clădire, destinat colectării deșeurilor menajere, cu respectarea prevederilor OMS 119 / 2014, privind distanțele de amplasare a acestuia față de funcțiunile învecinate;

Împrejurimi:
Împrejuririle către parcelele vecine vor avea maxim 2,5 m înălțime și vor fi de tip opac. Tot ceea ce va depăși această înălțime, va fi de tip transparent, cu H maxim, 3,5 m de la CTA; Tratară arhitecturală a împrejurimilor va fi corelată cu cea a clădirilor din cadrul ansamblului urbanistic;

Coefficient POT și CUT - corelati cu suprafața numerelor cadastrale care fac obiectul PUZ:
nr. cad. 157883, 157404 (SC TRADECENTR SRL), 187113, 186658, 186001 (LIDL) , 186946, 186945, 185927, 186280, 185921, 185917, 185923 = 39371 mp;
POT EXISTENT = 19%; CUT EXISTENT = 0,41
CLADIRI PROPUSE - AC SOL MAX. = 10400 MP; ACD MAX. = 8600 MP - ISL1 + 36900 MP - ISL2 = 45500 MP (fara subsoluri parcaje = 21600 MP)
POT MAXIM = 60% - PENTRU PARCELE DE FRONT; POT MAXIM = 75% PENTRU PARCELE DE COLT
CUT MAXIM = 2,2 PENTRU PARCELE DE FRONT ȘI CUT MAXIM = 2,8 PENTRU PARCELE DE COLT (FARA SUBSOLURI)
NIVELELE DE LOCUIRE VOR OCUPA O AMPRENTA DE MAX. 35% DIN SUPRAFAȚA TERENULUI;

Zone verzi:
propunere - min. 2 mp / locuri apartament + min. 10% pentru celelalte funcțiuni



BILANT TERITORIAL - IN LIMITA TEREN STUDIAT					
ZONA FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS		PROCENT
	SUPRAFATA (MP)	PROCENT	SUPRAFATA (MP)	PROCENT	
TEREN VIRAN INTRAVILAN	7808	20	-	-	-
CLADIRI	5965	15,15	8055 (neamplasate)	20,46	-
ZONE VERZI AMENAJATE	7000	17,78	4855	12,33	-
ALEI CAROSABILE, PIETONALE, PARCAJE (INCLUSIV STR. LOTUS - pe zona studiată)	18538	47,07	26461	67,21	-
TOTAL INTRAVILAN STUDIAT	39371	100%	39371	100%	-

S.C. CHRIS ART S.R.L.
0740.88.11.88
www.chris-art.ro

PUZ ETAPA 1 - CONSTRUIRE CLADIRI MULTIFUNCTIONALE
SI STR. LOTUS
NO. CAD. 157883, 157404, 187113, 186658, 186001, 186946, 186945, 185927, 186280, 185921, 185917, 185923

FAZA: PUZ
PLANS: 4U

SCARA: 1:1000
99.2015

PROPUNERE - RELEMENTARI URBANISTICE
CIRCULATI SI REȚELE

BENEFICIAR: SC LOTUS CENTER S.A.