

S.C. VIC BUILDING SOLUTIONS S.R.L.
ORADEA

PLAN URBANISTIC ZONAL

OBIECTIV: PUZ URBANIZARE PENTRU LOCUINTE SI DOTARI

AMPLASAMENT: JUD. BIHOR, ORADEA, STR. NUFARULUI, NR. CAD. 213436

BENEFICIAR: SC CAFE MOLLO SRL - Oradea, str. Nufarului nr. 128A

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Introducere

1.1. Date de identificare a documentatiei:

- denumire proiect: PUZ URBANIZARE PENTRU LOCUINTE SI DOTARI
- beneficiar: SC CAFE MOLLO SRL - Oradea, str. Nufarului nr. 128A
- elaborator: S.C. VIC BUILDING SOLUTIONS S.R.L. – ORADEA
- data elaborarii: mai 2022

1.2. Obiectul lucrarii:

Prevederile temei program, conditiile de amplasare si realizare : La comanda beneficiarului, prezenta documentatie trateaza amenajarea unui ansamblu **DE TIP CONDOMINIU, cu locuinte colective mici cu functiuni complementare si amenajarea incintei, precum si propunerea de DEZMEMBRARE teren pe categorii functionale**, ale unui teren situat in intravilanul mun. Oradea, zona functionala ULiu, cu suprafata de 25685 mp si nr. Cad. 213436 Oradea, **pentru destinatii conform celor admise in zona functionala ULiu “Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Locuințe colective mici “. In prezenta etapa a Planului Urbanistic Zonal, se va reglementa dpdv urbanistic si terenul cu nr. Cad. 213437 Oradea, in suprafata de 1913 mp, ca zona verde de tip Vpr.**

- **Terenul studiat are in prezent acces din str. Nufarului, DN 76, Oradea.**

2. **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU TEREN STUDIAT PENTRU TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ etapa I = 27598 MP, incinta formata ACTUALMENTE, din nr. Cad. 213436 = 25685 MP + nr. cad. 213437 = 1913 MP**

- TERENURILE CU NR. CAD. 173405 SI 160728 (Str. Nicolae Chidiosan) SE VOR REGLEMENTA PRIN PUZ ETAPA A II-A, CU CONDITIA CORELARII DOCUMENTATIEI DE URBANISM CU REGLEMENTARILE PROPUSE IN PLANSĂ DE “REGLEMENTARI URBANISTICE, MOBILARE TEREN SI BRANSAMENTE UTILITATI - 4U” DIN PREZENTA DOCUMENTATIE SI CU PREZENTUL R.L.U.

- TERENUL CU NR. CAD. 213437 IN SUPRAFATA DE 1913 MP, VA AVEA DESTINATIA PROPUASA PRIN PUZ ETAPA I DE ZONA VERDE DE PROTECTIE -Vpr, CU ACCES PUBLIC, CA PARTE A CONDOMINIULUI, SUPRAFATA PE CARE SE POT AMENAJA TRASEE PIETONALE SI OBIECTE DE MOBILIER URBAN, CU AVIZUL DEER, INTR-O ETAPA DE AUTORIZARE SI AVIZARE ULTERIOARA CELEI DE PE TERENUL CU NR. CAD. 213436;

- DEZMEMBRARE PROPUASA PENTRU INCINTA DE TIP CONDOMINIU: 30 LOTURI:

PROPUNERE DEZMEMBRARE NR. CAD. 213436 - 28 LOTURI:

- 1 LOT PENTRU LARGIRE PROFIL DN 76, STR. NUFARULUI
- 1 LOT ZONE VERZI PERIMETRALE
- 1 LOT DRUM PRIVAT DE INCINTA
- 10 LOTURI PENTRU LOCUINTE COLECTIVE MICI SI DOTARI + ZONE VERZI DE TIP Va
- 1 LOT TEREN SPORT
- 14 LOTURI PENTRU AMENAJARE 212 PARCAJE LA SOL

PROPUNERE DEZMEMBRARE NR. CAD. 213437 - 2 LOTURI:

- 1 LOT PENTRU LARGIRE PROFIL DN 76, STR. NUFARULUI

- 1 LOT PENTRU ZONA VERDE

A. FUNCTIUNI PERMISE:

Locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative / tronson (conf. Lia)

Funcțiuni sportive (conf. Et)

Funcțiuni turism (conf. Is și Et)

Zone verzi amenajate (conf. Va și Vpr)

B. FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITIONARI:

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Cladirea cu trei tronsoane cuplate, cu regim de înălțime $D+P+2E+R$ / $D+P+3E$, se definește ca zona funcțională Is + Et, cu permisiunea amenajării a maxim 6 apartamente de locuire permanentă / tronson constructiv, pentru care se poate prevedea o casă de scară comună la maxim două tronsoane cuplate, cu condiția separării casei scării prin ușă, față de holurile de acces în apartamente;

Locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative / tronson (conf. Lia), cu tronsoane cuplate pe maximum două laturi - **se poate prevedea o casă de scară comună la maximum două tronsoane cuplate având 6 apartamente / tronson, cu condiția separării casei scării prin ușă, față de holurile de acces în apartamente;**

Funcțiuni administrative (conf. Is) - se vor amplasa exclusiv la parter de bloc, **cu acces separat de locuințe, dinspre exterior;**

Funcțiuni de administrarea afacerilor (conf. Et) - se vor amplasa exclusiv la parter de bloc, **cu acces separat de locuințe, dinspre exterior;**

Funcțiuni financiar bancare (conf. Et) - se vor amplasa exclusiv la parter de bloc, **cu acces separat de locuințe, dinspre exterior;**

Funcțiuni terțiare (conf. Et) - se vor amplasa exclusiv la parter de bloc sau la ultimul nivel (cu adoptarea tuturor măsurilor de protecție fonică față de spațiile de locuit), **cu acces separat de locuințe, dinspre exterior;**

Funcțiuni de sănătate și asistență socială (conf. Et) - se vor amplasa exclusiv la parter de bloc sau la ultimul nivel (cu adoptarea tuturor măsurilor de protecție fonică față de spațiile de locuit), **cu acces separat de locuințe, dinspre exterior;**

Funcțiuni comerciale en detail, inclusiv alimentație publică inclusă în clădiri cu funcțiuni mixte (conf. Et) - se vor amplasa exclusiv la parter de bloc, cu acces separat de locuințe, dinspre exterior; **Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.**

Parcagele la sol se pot acoperi cu copertine pe structura ușoară, cu H max. 3.00 m, în cadrul procentului maxim de ocupare la sol propus pentru incinta în ansamblul său, cu condiția ca aceste copertine să nu afecteze însoțirea încăperilor de locuit învecinate, ori a spațiilor în care se desfășoară activitate de birou și să aibă arhitectura modernă, cu specific urban;

C. FUNCTIUNI INTERZISE:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul A și punctul B.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

Se instituie interdicție de construire clădiri pe terenul destinat drumurilor publice și private.

D. CARACTERISTICI PARCELE - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:

- Propunerea de mobilare urbana va prevedea o densitate maxima de 6 unitati locative (apartamente) / 600 mp teren studiat;

- Se propune dezmembrarea terenului studiat pe categorii de destinatie a acestuia (teren aferent locuinte colective mici si functiuni complementare, drumuri private, zone verzi, teren multisport, pachete de parcaje la sol, etc.), conform propunerii din Plansa de "Reglementari urbanistice, mobilare teren si bransamente utilitati - 4U", in vederea administrarii adecvate a ansamblului de tip condominiu, incinta constituind in continuare un tot unitar;

E. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- Cladirile se vor retrage cu minim 50 m de la margine carosabil DN 76;

- Fata de marginea drumurilor private interioare (profil integral): 3 - 6 m pentru imobilele cu unitati de locuit la parter si 0-6 m pentru imobilele cu functiuni complementare la parter;

F. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a) cladirile cu unitati de locuit se vor retrage la minim 15 m fata de limita de proprietate dinspre zona Et situatia la nord, nord-vest;

(b) cladirile se vor retrage cu minim $H / 2$ fata de limita de proprietate din sud (nr. Cad. 173405 Oradea), dar nu mai puțin de 6 m;

(c) Cladirile / amenajarile sportive, se vor retrage cu minim 2 m fata de limita de proprietate dinspre Paraul Peta.

(d) 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 3,5 m

(e) Amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de parcela, va respecta prevederile Codului Civil si regula zonei;

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

(g) Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, retragerea minima impusa de:

- *limitele de siguranta ale retelelor aeriene sau subterane existente, invecinate sau amplasate pe terenul studiat, conform prevederilor din avizele detinatorilor de utilitati*

- *limita zonei ROSCI0098 - Lacul Peta;*

G. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar, recomandabil, nu mai puțin decât 9 m.

În toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.

Locuințe colective mici – În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, **clădirile se pot învecina pe maximum două laturi**, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde interior („curtea comună”).

Etajele superioare retrase în plan fata de limita cornisei / aticului ce determina calculul distantei dintre cladirile, se vor retrage cu minim 3 m fata de limita acestora, pe laturile dinspre cladirile de locuit invecinate, dar nealipite;

H. CIRCULATII SI ACCESE:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate, sau prin servitute.

Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În situatia în care frontul parcelei este de cel puțin 20 m, sunt permise 2 accese pietonale si 2 accese auto.

Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora - dupa caz.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

I. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

PUG Oradea Regulament local de urbanism Necesarul de parcaje:

Locuințe colective mici:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- în cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m (conform prevederi OMS 119 / 2014).
- se interzice organizarea de locuri de parcare în fâșia adiacentă **alinimentului**, cu acces direct din **drum public**, accesibile prin traversarea trotuarului. Parcela va avea un acces unic.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

- două locuri de parcare

Alte activități: - conform Anexei 2 PUG. Mun. Oradea.

Standuri pentru biciclete: - adiacent aleilor carosabile și pietonale - 150 locuri, dimensionate conform Anexei 2 PUG. Mun. Oradea.

***** PENTRU LOCURILE DE PARCARE DIN CLADIRI SI PENTRU CELE AMENAJATE LA SOL, SE VOR RESPECTA MASURILE PREVAZUTE IN LEGEA NR. 101/2020 PENTRU MODIFICAREA ȘI COMPLETAREA LEGII NR. 372/2005 PRIVIND PERFORMANȚA ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR, art. 13.1, referitoare la instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice, corelat cu funcțiunea pe care o deservește locurile de parcare prevazute;**

J. ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:

ÎNALTIME MAXIMA CORPURI ZONA Is + Et:

- $D+P+3E = 16,5$ M la atic plin peste etaj 3 ;
- $D+P+2E +3R = 14,5$ M la atic plin peste etaj 2 și 16,5 m la atic plin peste etaj 3 retras;

ÎNALTIME MAXIMA CORPURI ZONA Is+Lia - S teh. $P+2E = 11$ M la atic plin peste etaj 2 ;

ÎNALTIME MAXIMA CORPURI ZONA Lia + Va (cladiri monofunctionale) - S teh + $P+2E = 10$ M la atic peste etaj 2;

Pentru toate cladirile se admit depasiri punctuale cu max. 3,5 m ale inaltimii maxime reglementate, pentru case de scara de acces pe terase și echipamente montate pe terasa cladirilor;

K. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

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 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.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, **sau cu terasă**. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli 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.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

L. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR:

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. *Daca distanta de la platforma de colectare deseuri la ferestrele incaperilor de locuit proiectate este cuprinsa intre 5-10 ml, colectarea deșeurilor se va face zilnic.*

M. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală, vor fi accesibile pentru public și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă) și un procent de maxim 10% amenajări alei pietonale, amenajări pentru sport în aer liber și locuri de joacă pentru copii.

În zona de retragere față de aliniament (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.

Pe zonele de teren suprapuse cu zona protejată ROSCI0098, se vor prevedea zone verzi, amenajate exclusiv cu vegetație mica, medie și înaltă;

Catre limita de proprietate cu zona Et construită se va prevedea o fasie de zona verde de 2 m latime, amenajată exclusiv cu vegetație mica și medie și gard viu cu creștere rapidă;

Zonele verzi de protecție catre mejdia dinspre Parau Peta și cele suprapuse cu zona ROSCI0098, cele dinspre incinta Et și de sub aria de siguranță a liniei electrice aeriene vor fi zone de tip Vpr - amenajate exclusiv cu vegetație mica, medie și înaltă (acolo unde se permite vegetație înaltă). Pe aceste zone nu se va permite construirea de edicule, ci doar amenajarea de alei pietonale și amplasarea de mobilier urban specific spațiilor publice;

Zonele verzi de incinta, cu acces de public, vor fi zone de tip Va, în care se vor putea amplasa elemente de mobilier urban specific spațiilor publice, locuri de joacă pentru copii și aparate de sport în aer liber, se vor putea construi edicule specifice, cu regim maxim de înălțime $S / D + P + 1E - H$ max. 7 m, cu POT max. = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) și CUT max. = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip); Orice amenajări în zonele de tip Va, nu vor depăși 10% din suprafața totală a acestora;

N. ÎMPREJMUIRI:

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot 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 împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Pentru terenurile de sport înălțimea împrejmuirii se va dimensiona conform normelor tehnice în vigoare, împrejmuirea va fi transparentă și se va dubla cu gard viu sau plante agatatoare pe latura dinspre clădirile cu unități de locuit.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

- Amplasarea împrejmuirii va respecta prevederile Codului Civil referitoare la zidul comun.

O. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

P.O.T. MAXIM = 35%

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.

P. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

C.U.T. MAXIM = 1.08

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 mansardelor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei, se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$

INDICI URBANISTICI REZULTATI DIN PROPUNERE DE PRINCIPIU MOBILARE AMPLASAMENT

CAPACITATI FUNCTIONALE:

- 1 TEREN MULTISPORT CU SUPRAFATA DE UZURA TARTAN SAU GAZON ARTIFICIAL - MAX. 17 M X 30 M;
- 1 CLADIRE CU TREI TRONSOANE CUPLATE, CU CATE 6 APARTAMENTE FIECARE, SPATIU COMERCIAL LA PARTER, PARCAJE LA DEMISOL SI SERVICII CU ACCES DISTINCT FATA DE APARTAMENTE, LA ETAJ 3 RETRAS
- 9 CLADIRI CU DOUA TRONSOANE PARTIAL CUPLATE PE O LATURA, CU CATE 6 APARTAMENTE FIECARE, DINTRE CARE 5 CLADIRI CU SPATII DE SERVICII LA PARTER SI 4 CLADIRI CU APARTAMENTE LA TOATE NIVELURILE;

- 126 APARTAMENTE IN TRONSOANE CU CATE 6 APARTAMENTE / TRONSON;
- SPATIU COMERCIAL CU AU ESTIMATA TOTALA = 700 MP;
- SPATII SERVICII CU AU ESTIMATA TOTALA = 1950 MP;

TERENUL CU NR. CAD. 213437 IN SUPRAFATA DE 1913 MP, VA AVEA O SUPRAFATA DE 1830 MP CU DESTINATIA PROPUASA DE ZONA VERDE DE PROTECTIE -Vpr, CU ACCES PUBLIC, CA PARTE A CONDOMINIULUI, SUPRAFATA PE CARE SE POT AMENAJA TRASEE PIETONALE SI OBIECTE DE MOBILIER URBAN, CU AVIZUL DEER, INTR-O ETAPA DE AUTORIZARE SI AVIZARE ULTERIOARA PREZENTEI;

S total TEREN PUZ etapa I = 27598 MP, formata ACTUALMENTE, din nr. Cad. 213436 = 25685 MP + nr. cad. 213437 = 1913 MP

S TEREN CE VA TRECE IN DOMENIUL PUBLIC = 83 MP din nr. cad. 213437 si 124 MP din nr. cad. 213436 - in total = 207 MP;

COEFICIENTII URBANISTICI SE VOR CALCULA LA SUPRAFATA PARCELEI CU NR. CAD. 213436 = 25685 MP;

POT = 31 % inclusiv parcaje la sol acoperite si teren de sport (25 % fara parcaje acoperite)

CUT = 0,74 inclusiv parcaje la sol acoperite, demisol cu garaje si teren de sport (0,68 fara parcaje acoperite, fara subsol tehnic, demisol cu garaje si balcoane)

ZONE VERZI AMENAJATE, CU ACCES PUBLIC, PROPUSE - S = 7997 mp = 31.13% = 21.16 MP / CAP DE LOCUIITOR;

DRUMURI PRIVATE, ALEI PIETONALE SI PARCAJE LA SOL (inclusiv cele acoperite) - S = 11447 mp = 44,57 %;

DENSITATE = 6 UNITATI LOCATIVE (APARTAMENTE) / 1223 MP TEREN STUDIAT

INALTIME MAXIMA CORPURI CU COMERT LA PARTER :

- D+P+3E = 16,5 M la atic plin peste etaj 3 ;

- D+P+2E +3R = 14,5 M la atic plin peste etaj 2 si 16,5 m la atic plin peste etaj 3 retras;

INALTIME MAXIMA CORPURI CU SERVICII LA PARTER - S teh. P+2E = 11 M la atic plin peste etaj 2 ;

INALTIME MAXIMA CORPURI CU APT. LA TOATE NIVELURILE S teh + P+2E = 10 M la atic peste etaj 2;

Pentru toate cladirile se admit depasiri punctuale cu max. 3,5 m ale inaltimii maxime reglementate, pentru case de scara de acces pe terase si echipamente montate pe terasa cladirilor;

LOCURI PARCARE NECESARE: 126 LOCURI PT. APARTAMENTE CU $A_u < 100 \text{ MP} + 20 \text{ LOCURI SP.}$

COMERCIAL (1 loc / 35 mp arie utila sala vanzare) + 53 LOCURI SERVICII PARTER (1 loc / 35 mp arie utila + 1 loc / 15 persoane angajate) + 9 LOCURI SERVICII ETAJ RETRAS (1 loc / 35 mp arie utila + 1 loc / 15 persoane angajate) + 2

LOCURI pentru teren sport = **210 LOCURI (dintre care, 6 locuri pentru persoane cu dizabilitati locomotorii)**

LOCURI PARCARE PROPUSE = 212 LOCURI DE PARCARE LA SOL (dintre care, 6 locuri pentru persoane cu dizabilitati locomotorii) SI APROX. 30 LOCURI PARCARE IN DEMISOL DE 1000 MP, IN CLADIRE D+P+3E / D+P+2E+R

Standuri pentru biciclete: - adiacent aleilor carosabile si pietonale - 150 locuri, dimensionate conform Anexei 2 PUG. Mun. Oradea.

*** **PENTRU LOCURILE DE PARCARE DIN CLADIRI SI PENTRU CELE AMENAJATE LA SOL, SE VOR RESPECTA MASURILE PREVAZUTE IN LEGEA NR. 101/2020 PENTRU MODIFICAREA ȘI**

COMPLETAREA LEGII NR. 372/2005 PRIVIND PERFORMANȚA ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR , art. 13.1,
referitoare la instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a
punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice, corelat cu funcțiunea pe care o deservește locurile de parcare prevazute;

Intocmit,
Arh. Cristina - Antonina Buruiana

