

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** PUD + DTAC – RECONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA
- Amplasament: mun. Oradea, Calea Borsului, nr. 10, nr. cad. 161702, jud. Bihor
- Beneficiar: S.C. ANTREPRIZA REPARATII SI LUCRARI – ARL CLUJ S.A.
- Proiectant de specialitate: S.C. SOLICITA SERV S.R.L.
- Data elaborării: mar. 2024

Planul Urbanistic de Detaliu stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare în detaliu a unei zone aparținând în Et – Zona de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfasurate în unitati de mari dimensiuni – big box, mall, showroom.

Parcela pentru care urmeaza a fi elaborat Planul Urbanistic de Detaliu este identificat prin C.F. Nr. 161702 cu Nr. Cad. 161702, avand suprafata terenului 20176 mp.

Documentatia include si prevederi concrete privind zonificarea functionala, distributia dotarilor, arile construibile, organizarea circulatiei auto si pietonale, etc.

Planul Urbanistic de Detaliu propune construirea unei cladiri administrative.

Prevederile din acest Plan Urbanistic de Detaliu vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, care vor deveni odata cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administratia locala.

1.2. Obiectul lucrării

• Solicitări ale temei-program

Obiectul lucrării de față constituie în construirea unei cladiri administrative, situata in localitatea Oradea, calea Borsului, nr. 10, nr. cf. 161702.

Acest proiect s-a elaborat in baza Certificatului de Urbanism nr. 768/22.02.2023 cu scopul de a reglementa condițiile de mobiliare a parcelei studiate, prezentate in piesele desenate.

2. INCADRAREA IN ZONA

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General a localitatii Oradea, parcela este amplasata in Et- Zona de activitati economice cu caracter terțiar si de tip comercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni – big box, mall, showroom.

ZONA Et este caracterizata prin:

UTILIZARI ADMISE:

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Funcțiuni financiar bancare

Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de cultură

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni sportive

Funcțiuni de turism

Funcțiuni comerciale en detail, inclusiv alimentare publica inclusa in cladiri cu functiuni mixte și servicii de

mari dimensiuni

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) se recomanda ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat.

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, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;_

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

REGIM ALINIERE

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD / PUZ, aceasta putând fi mai mare

sau egală cu cea a clădirilor existente.

RETRAGERI

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se pot alipi de acesta, cu condiția respectării prevederilor normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.

Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin studii / documentatii tehnice / urbanistice, în cadrul cărora se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal.

În cazul parcelor cu adâncimea mai mare de 20 m, amplasarea cladirilor se va studia prin PUD / PUZ;

În cazul parcelor cu adâncimea mai mică de 20 m, se recomandă ca retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate, referitoare la înaltime).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădirese vor respecta prevederile normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu, precum și cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul functional specific desfășurării activităților de baza.

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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru iluminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuiei lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, plăcaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFEȚELE

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 750 mp
- (e) să aibă formă regulată

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

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m
- (c) să aibă formă regulată

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibili din spațiul public.

CIRCULAȚIA PIETONILOR

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

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate

de administratorul acestora - dupa caz.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă, majoritar în garaje colective subterane.

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m (conform prevederi OMS 119 / 2014) de la cel mai apropiat parcaj la, clădiri învecinate cu destinația de locuire, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la la aliniament.

Suprafețele verzi nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri sau pe terenuri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile 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 fără a afecta spațiul public.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% 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 fațadă), minim 30% 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.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterrane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterrană este destinată acestora:

POT maxim = 60%

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.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi transferată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterrane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterrană este destinată acestora:
CUT maxim = 3,0

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 $h \geq 1,40$ m.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi transferată înainte de emiterea Autorizației de Construire.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică.

3. SITUAȚIA EXISTENTA

Parcela studiată se afla în intravilanul municipiului Oradea, fiind identificat prin CF nr. 161702 Oradea, având nr. cadastral 161702, suprafața din acte = 20176 mp, categoria de curți construcții, și este edificată cu corpul C1 - având funcțiunea de clădire administrativă.

3.1. Regimul juridic, economic, tehnic

Terenul studiat este proprietatea beneficiarului prezentei documentații – SC ANTREPRIZA DE REPARATII SI LUCRARI CLUJ S.A., Parcela identificată prin CF nr. 161702 Oradea, având nr. cadastral 161702, suprafața din acte = 20176 mp, categoria de folosința curți construcții.

Regimul tehnic, conform Certificatului de Urbanism cu nr. 768/22.02.2023, încadrează parcela în zona de Et.

3.2. Analiza geotehnică

Amplasamentul nu se află în zona de risc din punct de vedere geotehnic. Fundarea viitoarelor construcții se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umpluturi și sol vegetal, respectându-se condițiile de încadrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare în funcție de caracteristicile obiectivului proiectat. Adâncimea de îngheț se stabilește la 80cm. Indicii de calcul pentru seismicitate sunt $t_c=0,7$, $a_g=0,15g$.

3.3. Analiza fondului construit existent

Parcela pe care urmează a se realiza investita este situată în mun. Oradea și se încadrează, conform faza PUG aprobată prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2018 și modificată prin HCL Oradea nr. 260/31.03.2021, în zona Et- Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.

Amplasamentul la care ne referim are o formă neregulată cu acces direct din drumul public (drum de serviciu).

Parcela studiată se află în intravilanul municipiului Oradea, fiind identificat prin CF nr. 161702 Oradea, având nr. cadastral 161702, suprafața din acte = 20176 mp, categoria de folosință curți construite, și este edificată cu C1 - având funcțiunea de clădire administrativă. Clădirea existentă este retrasă față de aliniamentul stradal.

INDICI SPATIALI – existenți

Funcțiune: Corp C1 – clădire administrativă

Regim de înălțime existent: Corp C1 - P

Suprafața teren: 20176 mp

Indici existenți pentru terenul studiat:

P.O.T existent – 1,27 % - POT maxim admis conform RLU = 50%

C.U.T existent– 0,01 - CUT maxim admis conform RLU = 2,80

Categoria de importanță a obiectivului C.

Clasa de importanță a obiectivului III.

RETRAGERI existente

- 3,70 m față de aliniamentul stradal din est

- 53,70 m față de limita laterală din sud

Bilanț teritorial existent		
Zona	Suprafața	Procent
Clădiri - Suprafața construită	257 mp	1 %
Alei, platforme	18904 mp	89%
Spații verzi	1015 mp	10%
Total	20176 mp	100,0%

3.4. Căi de comunicație

Amplasamentul are asigurat accesul din partea estică prin drumul public (drum de serviciu cai Borsului).

În zona amplasamentului drumul este asfaltat, circulația este rezolvată pe dublu sens.

3.5. Echipare edilitară

Adiacent amplasamentului există rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare. Există rețea de alimentare cu energie electrică.

4. REGLEMENTARI - DESCRIEREA SOLUȚIEI

Tema de proiectare a lucrării, schitată de către beneficiar, constă în propunerea unei clădiri cu funcțiune administrativă pe parcela identificată prin nr.cad. 161702.

Clădirea este propusă cu retrage de min. 5,00 m față de limita estică, cu retragere față de limita de proprietate sudică de min. 43,00 m.

Regimul de înălțime propusă va fi de P, conform prevederilor regulamentului general de urbanism.

Accesul auto existent este asigurat din calea Borsului.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus, P (admis (1-3S)+P+5+1R)

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje s-a dimensionat conform Anexei 2 la PUG Oradea. Atunci când se prevăd

funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

NECESAR DE PARCAJE :

Pentru funcțiuni administrative: 1 loc de parcare la 40 mp AU, - parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

- Necesarul fiind de 8 locuri de parcare

Pentru activitatea industrială desfășurată,- Necesarul de parcare este 12 locuri

SE VOR ASIGURA ÎN TOTAL 25 LOCURI PENTRU AUTOTURISM, 9 LOC PENTRU O AUTOSPECIALE, SI 12 LOCURI PENTRU BICICLETE

AMENAJARI EXTERIOARE

ÎMPREJMURI

Împrejmuirile 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 fără a afecta spațiul public.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% 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 fațadă), minim 30% 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.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Dacă în fața amplasamentului există canalizare pluvială, se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public. Se interzice conducerea apelor pluviale spre parcelele vecine.

Infrastructura de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.

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

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

Modul de asigurare și distribuție apei potabile :

Apa potabilă și pentru igiena va fi asigurată prin bransamentul propus la rețeaua de alimentare cu apă existentă la nivelul localității.

Modul de rezolvare a colectării și îndepărtării apelor uzate fecaloid-menajere și deșeurilor menajere :

Din cadrul clădirii se vor colecta și evacua gravitațional ape uzate menajere provenite de la grupurile sanitare, ape accidentale de pardoseală, ape rezultate din golirea instalațiilor. Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racord la sistemul public existent.

Deseurile menajere se vor colecta în spațiul special amenajat de unde se va asigura ridicarea periodică de către firma de salubritate licențiată.

Instalații interioare sanitare constă în :

- Instalații apă rece-apă caldă menajeră :

Apă rece pentru consum menajer și pentru prepararea apei calde menajere va fi asigurată de la rețeaua de alimentare cu apă, existentă în zonă.

Apă caldă menajeră va fi asigurată de un boiler proiectat la capacitatea normată.

- Instalații termice :

Încalzirea se va realiza electric.

- Instalații electrice :

Alimentarea cu energie electrică se asigură de la rețeaua existentă.

INDICI SPAȚIALI –propuși

Funcțiune: Corp C1 – clădire administrativă

Regim de înălțime propus: Corp C1 - P

Suprafața teren: 20162 mp

Indici existenți pentru terenul studiat:

P.O.T existent – 2,60 % - POT maxim admis conform RLU = 50%

C.U.T existent– 0,03 - CUT maxim admis conform RLU = 2,80

Categoria de importanță a obiectivului C.

Clasa de importanță a obiectivului III.

RETRAGERI propuse

- 5,00 m față de aliniamentul stradal din est

- 43,00 m față de limita laterală din sud

Bilanț teritorial propus		
Zona	Suprafața	Procent
Clădiri - Suprafața construită	525 mp	2,60%
Alei, platforme	15602 mp	77,40%
Spații verzi	4035 mp	20%
Total	20162 mp	100,0%

8. INFORMAREA PUBLICULUI ȘI PROPRIETARILOR DIRECT AFECTAȚI

8.1 INFORMAREA PUBLICULUI INTERESAT

Urmează parcurgerea etapei de informarea publicului interesat conform legislației în vigoare prin amplasarea de afișe la amplasamentul studiat și la sediul primăriei municipiului Oradea, publicarea anunțurilor pe pagina web al primăriei, consultarea publicului asupra intenției de elaborare a PUD-ului și asupra propunerilor elaborate.

Vecinii afectați de propunerile PUD-ului sunt proprietarii terenurilor alipite de amplasamentul studiat, conform declarației beneficiarului.

9. CONCLUZII

Propunerea prezentată mai sus asigură valorificarea amplasamentului, în concordanță cu regulamentul local al municipiului Oradea și a inițiativelor private din zonele învecinate.

Intocmit, arh. Csomortányi Adela

