

PUD - DEMOLARE CONSTRUCTIE C2 SI PARTIAL C1 SI CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER (SPATII CU ACCES PUBLIC)

- MEMORIU TEHNIC -

BENEFICIAR S.C. DAEWODA INVEST S.R.L.

OBIECT PUD - DEMOLARE CONSTRUCTIE C2 SI PARTIAL C1 SI
CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LA PARTER (SPATII CU ACCES PUBLIC)
Nr. CAD. 150603
Mun. Oradea | Str. Traian Mosoiu | CAD 150603 | Jud. Bihor

FAZA PUD

PROIECT NR. 87/40/ 2021

PROIECTANT SC ARCHISTUFF STUDIO SRL
GENERAL Str. Oituz | Nr. 4 | Mun. Oradea | Jud. Bihor

PROIECTANT DE SPECIALITATE ROMOCEA BOGDAN BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARHITECTURA Mun. Oradea | Bld. Stefan cel Mare | Nr. 68 | Bl. D20 | Ap. 3
Jud. Bihor

PROIECTANT DE SPECIALITATE MC / STUDIUL ISTORIC
S.C. RESTITUTOR PROIECT S.R.L.
Mun. Oradea | Str. Episcop Mihai Pavel | Nr. 13/5 Jud. Bihor

Oradea



Proiectant de specialitate

arh. SIM RODICA



Sef proiect

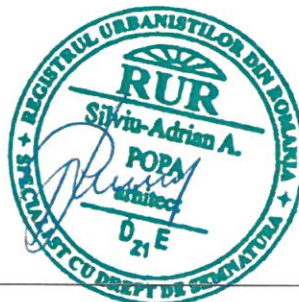
arh. POPA SILVIU-ADRIAN



LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT:

ARH.URB. POPA SILVIU-ADRIAN



PROIECTANT DE SPECIALITATE:

ARH.URB. SIM RODICA



PROIECTANT DE SPECIALITATE

MC/STUDIU ISTORIC:

DR. ARH. EMÖDI TAMÁS

PROIECTANT:

ARH. ROMOCEA BOGDAN



INTOCMIT:

ARH. ROMOCEA BOGDAN

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

1. Pagina de titlu
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism
4. Copie CUI
5. Extras de plan cadastral nr. CF 150603
6. Avize/acorduri cerute prin Certificatul de Urbanism
7. Memoriu tehnic – Reglementari Urbanistice (PUD)

B. MEMORIU GENERAL

1. Introducere
 - 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.2. OBIECTUL PUZ
 - 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE
2. Situatia existenta
 - 2.1. EVOLUTIA ZONEI
 - 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE
 - 2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL
 - 2.4. CIRCULATIA
 - 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
 - 2.6. ECHIPARE EDILITARA
 - 2.7. PROBLEME DE MEDIU
 - 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
 - 3.1. DATE TEHNICE CONFORM MEMORIU TEHNIC PROIECT TIP - BAZIN DIDACTIC SCOLAR
 - 3.2. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE (Studiu Geotehnic)
 - 3.3. PREVEDERILE PUG
 - 3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
 - 3.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
 - 3.6. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
 - 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
 - 3.8. PROTECTIA MEDIULUI
 - 3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
4. Concluzii - masuri in continuare

C. REGLEMENTARI URBANISTICE

1. Dispozitii generale
- SECTIUNEA I. Utilizare functionala

SECTIUNEA II. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor
SECTIUNEA III. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

D. PIESE DESENATE

U.01 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
U.02 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG - REGLEMENTARI UTR
U.03 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG - ZONIFICARE
U.04 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUZ CP - ZONIFICARE
U.05 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUZ CP - REGLEMENTARI
U.06 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN CONTEXT ISTORIC
U.07 PLAN DE SITUATIE EXISTENT
U.08 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
U.09 PLAN MOBILARE PROPUSA
U.10 PLAN PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR
U.11 CONCEPT - IDENTIFICARE CRITERII DE INTERVENTIE PROPUSE 01
U.12 CONCEPT - IDENTIFICARE CRITERII DE INTERVENTIE PROPUSE 02
U.13 DESFASURATE STRADALE/SECTIUNI
A.14 FATADA STR. GEN. TRAIAN MOSOIU - SITUATIA PROPUSA
U.15 IMAGINE CARACTERISTICA - 01
U.16 IMAGINE CARACTERISTICA - 02
U.17 IMAGINE CARACTERISTICA - 03
U.18 IMAGINE CARACTERISTICA - 04
U.19 IMAGINE CARACTERISTICA - 05
U.20 IMAGINE CARACTERISTICA - 06
U.21 IMAGINE CARACTERISTICA - 07
U.22 IMAGINE CARACTERISTICA - 08
U.23 IMAGINE CARACTERISTICA - 09
U.24 IMAGINE CARACTERISTICA - 10
U.25 IMAGINE CARACTERISTICA - 11
U.26 IMAGINE CARACTERISTICA - 12
U.27 IMAGINE CARACTERISTICA - 13
U.28 IMAGINE CARACTERISTICA - 14
U.29 IMAGINE CARACTERISTICA - 15
U.30 IMAGINE CARACTERISTICA - 16
U.31 IMAGINE CARACTERISTICA - 17
U.32 IMAGINE CARACTERISTICA - 18
U.33 IMAGINE CARACTERISTICA - 19
U.34 IMAGINE CARACTERISTICA - 20
U.35 IMAGINE CARACTERISTICA - 21
U.36 IMAGINE CARACTERISTICA - 22
U.37 IMAGINE CARACTERISTICA - 23
U.38 IMAGINE CARACTERISTICA - 24

B. MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTITII

PUD – DEMOLARE CONSTRUCTIE C2 SI PARTIAL C1 SI CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE
COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER (SPATII CU ACCES PUBLIC)
Mun. Oradea | Str. Traian Mosoiu | #13 | #CAD 150603 | Jud. Bihor

PROIECTANT GENERAL

SC ARCHISTUFF STUDIO SRL
Str. Oituz | Nr. 4 | Mun. Oradea | Jud. Bihor

PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA

ROMOCEA BOGDAN BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Mun. Oradea | Bld. Stefan cel Mare | Nr. 68 | Bl. D20 | Ap. 3 | Jud. Bihor

PROIECTANT DE SPECIALITATE MC / STUDIU ISTORIC

S.C. RESTITUTOR PROIECT S.R.L.
Mun. Oradea | Str. Episcop Mihai Pavel | Nr. 13/5 | Jud. Bihor

FAZA DE PROIECTARE

PUD

1.2. OBIECTUL PUD

Solicitari ale temei program:

Beneficiarul (S.C. DAEWODA INVEST S.R.L.) doreste reglementarea imobilului identificat prin nr. CAD 150603 situat in mun. Oradea, str. Traian Mosoiu, jud. Bihor, in vederea demolarii constructiei C2 si partial a constructiei C1, si construirea unui imobil de locuinte colective cu functiuni complementare la parter (spatii cu acces public).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General (PUG) Oradea
- Baza topografica si identificare cadastrala

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - Indicativ GM-010-2000
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare
- HG 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Studiu Istoric-Arhitectural Imobil in Oradea, str. Traian Mosoiu nr. 13, intocmit de catre dr. arh. Emödi Tamás.
- Studiu geotehnic

2. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Arealul se afla in perimetrul Ansamblului Urban Centrul Istoric Oradea, COD BH-II-a-A-0103. Amplasamentul intre dealuri si zona de campie, intr-o zona scaldata de trei trasee principale de ape cu multe brate, a creat un spatiu inedit unui oras cu o istorie si dezvoltare speciala. Amplasarea intre paraul Paris, raul Crisul Repede si paraul Peta, cu toate bratele lor, au dus la o dezvoltare specifica celor 3 targuri care au convietuit in arealul actualului oras: Orasul Nou, dezvoltat in fata Cetatii, Olosig, dezvoltat intre curburile Crisului si cea a paraului Paris, si Velenta, dezvoltata in spatele Cetatii.

Zona studiata este parte a Targului Orasului Nou.

Imobilul in studiu, situat pe str. Traian Mosoiu, nr. 13, se compune din: parcela cu front stradal de 15.07 ml, identificata prin nr. CAD 150603, Corpul C1, format din 4 apartamente, cu regim de inaltime Sp+P, si Corpul C2, format dintr-un apartament, cu regim de inaltime P.

Suprafata construita a imobilului este de 389.00 mp, iar cea desfasurata de 389.00 mp.

Conform suprapunerii cu Planul din 1859, terenul in studiu pare sa se prezinte in limitele dimensiunilor actuale . Pe lot, inspre nord, era construita o cladire principala, cu front la strada si paralela cu mejdia dinspre vest. Pe mejdia dintre sud exista o constructie cu aspect de anexa gospodareasca.

In urma suprapunerii cu harta de 1887 se pot deduce urmatoarele: corpul C1 (de la strada) pare sa aiba doua faze de constructie, partea dinspre vest avand o suprapunere aproape perfecta cu mai mult de jumatate din cladirea existenta; corpul C1 apare extins pe latura nordica; corpul C2 nu se regaseste in anexele de sec. XIX avand o alta amprenta la sol in timp dispar unele anexe si sunt construite altele.

Cladirea dinspre strada (C1) este un exemplu tipic de arhitectura de locuinta urbana de sfarsit de sec. XIX. Aceasta are un regim de inaltime subsol partial si parter.

Fatada principala este dezvoltata pe 5 travei inegale. Aceste 5 travei sunt tratate 1+2+2, gruparea fiind subliniata de sugestii de pilastri adosati fara decoratie sau capitel.

Impartirea in trei registre a fatadei este marcata la nivel de decoratie astfel: primul registru cuprinde poarta gangului de acces, al doilea si al treilea registru cuprind cate doua goluri de ferestre.

Din cauza degradarilor si interventiilor in timp, in fatadele dinspre curte nu se regasesc aproape nici un fel de informatii despre imaginea initiala.

Atat cladirea dinspre curte (C2) cat si anexele sunt constructii fara pretentii stilistice, acestea putand fi declarate fara valoare arhitecturala.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul luat in studiu se afla in partea centrala a localitatii Oradea in intravilan.

Terenul pe care se face studiul este inscris in CF 150603, avand nr. CAD 150603, cu suprafata de 633,00 mp.

Vecinatatile acestui amplasament sunt:

- la Nord: strada Traian Mosoiu;
- Vest: proprietate privata persoana fizica/juridica (2 constructii in regim de inaltime P+E – calcane)
- la Sud: proprietate privata persoana fizica/juridica (1 constructie in regim de inaltime P – calcan)
- la Est: proprietate privata persoana fizica/juridica (1 constructie in regim de inaltime P – calcan)

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Relieful municipiului Oradea este caracterizat de prezenta teraselor. Prin pozitionare, Municipiului Oradea are un climat cu caracter continental moderat. Datorita predominantei vestice a circulatiei maselor de aer iernile sunt caracterizate printr-un climat general mai bland. Configuratia reliefului de pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, precum si cel din jur imprima climei unele particularitati cu caracter local. Nota climatica generala a Municipiului Oradea este data de interactiunea dintre principalii factori climatici. Temperatura minima absoluta inregistrata este - 29,2 °C, pe 24 ianuarie 1942, valoare mai ridicata cu 10,3 °C fata de minima absoluta la nivelul Romaniei. Temperatura maxima absoluta inregistrata este 41,9 °C, in 20 iulie 2007, valoare mai coborata cu 2,6 °C fata de maxima absoluta la nivelul Romaniei. Zona studiata este plana neavand diferente de nivel semnificative.

2.4. CIRCULATIA

Caile de comunicatie - situatia existenta.

Circulatia principala din zona studiata se desfasoara pe str. Traian Mosoiu (strada asfaltata, cu rigole amenajate pentru preluarea apelor meteorice), care realizeaza accesul la terenul luat in studiu. Lungimea frontului stradal este de 15.07 ml.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Imobilul in studiu, situat pe str. Traian Mosoiu, nr. 13, se compune din: parcela cu front stradal de 15.07 ml, identificata prin nr. CAD 150603, Corpul C1, format din 4 apartamente, cu regim de inaltime Sp+P, si Corpul C2, format dintr-un apartament, cu regim de inaltime P.

Suprafata construita a imobilului este de 389,00 mp, iar cea desfasurata de 389,00 mp.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa din reseaua orasului existenta in zona.

CANALIZAREA

Zona dispune de retele de canalizare. Canalizarea apelor menajere uzate se rezolva prin racordarea la reseaua de canalizare a orasului existenta in zona.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

In zona exista posturi de transformare, asigurandu-se astfel alimentarea cu energie electrica a constructiilor existente si a iluminatului stradal.

TELECOMUNICATII

Zona dispune de retele de telecomunicatii.

ALIMENTARE CU CALDURA

In zona, pentru constructiile existente, incalzirea spatiilor se face din reseaua termica a orasului, cu centrale termice proprii sau cu sobe folosind combustibil solid.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale.

GOSPODARIE COMUNALA

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a orasului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat nu exista in zona.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate, conform legii.

Planul Urbanistic de Detaliu are ca principal obiectiv reglementarea imobilului de locuinte colective cu functiuni complementare la parter (spatii cu acces public) pe terenul studiat, reglementarea acceselor auto si pietonale, alipirea la calcanele existente conform suportului desenat (limitele laterale dreapta/stanga si cea posterioara ale parcelei), conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare al terenului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. DATE TEHNICE CONFORM MEMORIU TEHNIC ARHITECTURA

DESCRIEREA INVESTITIEI DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC SI FUNCTIONAL

Imobilului de locuinte colective cu functiuni complementare la parter (spatii cu acces public) pe terenul studiat, va avea un regim de inaltime S+P+1E+M spre strada, si S+P+2E respectiv P+1E spre partea posterioara a incintei.

Pentru edificarea acestuia, tinand cont de coerenta planimetrica si structurala, precum si conceptia tehnica mica, de reprezentativitate pentru o epoca istorica, un autor sau stil mica, se va renunta la planimetria existenta, demolandu-se constructia C2 (cu regim de inaltime P, formata dintr-un apartament) si partial C1 (cu regim de inaltime Sp+P, formata din 4 apartamente), pastrandu-se corpul principal de la strada.

Constructia propusa, cu respectarea modului de construire urban de tip inchis, existent, apartinand tipologiei „L”, pastreaza partial corpul de cladire din aliniament, propunand extinderea pe latura nord-vestica (calcan existent) pe intreaga adancime a terenului (40,19 ml), iar pe latura posterioara (sud-vest) cca. 8,25 m.

Noua propunere, desi va edifica un singur corp de cladire, acesta va avea partial regimuri de inaltime diferite: spre strada corpul principal al cladirii va avea un regim S+P+1E+M, pana la adancimea de aprox. 29,00 m in interiorul parcelei va fi un regim de inaltime Sp+P+2E, iar de la adancimea de aprox. 29,00 m din limita frontului stradal pana la limita posterioara va avea un regim de inaltime P+1E, cu terasa necirculabila.

Prin propunerea de extindere vor rezulta la nivelul parterului 3 apartamente cu functiuni complementare (spatii cu acces public, inclusiv supanta de la nivelul parterului) si 9 apartamente la etajele superioare, rezultand un numar total de 12 apartamente.

Avand in vedere faptul ca valoarea intrinseca a cladirii in studiu este data de imaginea arhitectural urbanistica incadrata organic in imaginea generala a strazii Traian Mosoiu, se va pastra si restaura fatada principala, cu toate decoratiile care o definesc, astfel sa nu se piarda caracteristicile ce creeaza unitatea stilistica a cladirii.

CARACTERISTICILE CONSTRUCTIEI PROPUSE

Constructia se incadreaza in categoria de importanta „C” (conform HG 766/97).

Clasa de importanta a constructiei (conform P100-1/2013): clasa III.

Gradul de rezistenta la foc: II.

Risc de incendiu: mic.

Aria construita pentru calculul POT (conform Legii 350/2001): 369,14 mp.

Aria construita desfasurata pentru calculul CUT: 1.251,57 mp.

Regim de inaltime: S+P+1E+M, S+P+2E respectiv P+1E.

Inaltimea maxima: +12.85 m. (13.67 m de la CTA, 13.59 m fata de CTA strada)

Nr. total de apartamente: 12

DIMENSIUNI

Imobilului de locuinte colective cu functiuni complementare la parter (spatii cu acces public) propus va ocupa terenul similar modului actual:

- front: pastrarea constructiei C1;
- limita laterala dreapta: alipirea la calcanul existent, pe intreaga adancime a terenului (40.19 ml);
- limita laterala stanga: alipirea la calcanul existent, pe o adancime de 10.75 ml de la frontul stradal;
- limita posterioara: alipirea la calcanul existent, pe latimea de cca. 8,25 ml.

COTA ± 0.00

Cota ± 0.00 va fi la +82 cm fata de CTA.

FUNCTIUNI

Pentru edificarea acestuia, tinand cont de coerenta planimetrica si structurala, precum si conceptia tehnica mica, de reprezentativitate pentru o epoca istorica, un autor sau stil mica, se va renunta la planimetria existenta, demolandu-se constructia C2 (cu regim de inaltime P, formata dintr-un apartament) si partial C1 (cu regim de inaltime Sp+P, formata din 4 apartamente).

Astfel, sunt propuse spre demolare:

- partial subsolul constructiei C1 (22,35 mp);
- partial parterul constructiei C1 iar constructia C2 in totalitate (251,10 mp).

Accesul autovehiculelor / pietonal pentru imobilul in studiu este asigurat de frontul cu o lungime de 15.07 ml la strada Traian Mosoiu.

Imobilului de locuinte colective cu functiuni complementare la parter (spatii cu acces public) propus este configurat dupa cum urmeaza:

SUBSOL

DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)	INALTIME LIBERA (m)
SPATIU TEHNIC	74.60	H _{max} : 2.55

PARTER

DENUMIRE INCAPERE		SUPRAFATA UTILA (mp)	INALTIME LIBERA (m)
LOCUIRE COLECTIVA			
CASA SCARII		40.39	
CASA SCARII		18.75	
APARTAMENT 1	LIVING+BUCATARIE+LOC DE LUAT MASA	29.04	3.50
	DORMITOR	14.39	3.50
	BAIE	5.25	3.50
	DRESSING	3.69	3.50
APARTAMENT 2	LIVING+BUCATARIE+LOC DE LUAT MASA	27.84	3.50
	DORMITOR	13.90	3.50
	BAIE	4.62	3.50
	GS	3.44	3.50
	DRESSING	3.30	3.50
APARTAMENT 3			
	LIVING+BUCATARIE+LOC DE LUAT MASA	27.84	3.50
	DORMITOR	13.90	3.50
	BAIE	4.62	3.50
	G.S.	3.44	3.50

	DRESSING	3.30	3.50
SPATIU COMERCIAL			
SPATIU CU ACCES PUBLIC		82.63	2.90
SUPANTA SPATIU CU ACCES PUBLIC		52.10	2.75

ETAJ 1

DENUMIRE INCAPERE		SUPRAFATA UTILA (mp)	INALTIME LIBERA (m)
LOCUIRE COLECTIVA			
CASA SCARII		40.39	
CASA SCARII		18.75	
APARTAMENT 4	LIVING+BUCATARIE+LOC DE LUAT MASA	29.04	3.00
	DORMITOR	14.39	3.00
	BAIE	5.25	3.00
	DRESSING	3.69	3.00
APARTAMENT 5	LIVING+BUCATARIE+LOC DE LUAT MASA	27.84	3.00
	DORMITOR	13.90	3.00
	BAIE	4.62	3.00
	GS	3.44	3.00
	DRESSING	3.30	3.00
APARTAMENT 6			
	LIVING+BUCATARIE+LOC DE LUAT MASA	27.84	3.00
	DORMITOR	13.90	3.00
	BAIE	4.62	3.00
	GS	3.44	3.00
	DRESSING	3.30	3.00

ETAJ 2

DENUMIRE INCAPERE		SUPRAFATA UTILA (mp)	INALTIME LIBERA (m)
LOCUIRE COLECTIVA			
CASA SCARII		42.88	
CASA SCARII		18.75	
APARTAMENT 7	LIVING+BUCATARIE+LOC DE LUAT MASA	32.32	3.00
	DORMITOR	15.10	3.00
	BAIE	4.64	3.00
APARTAMENT 8	LIVING+BUCATARIE+LOC DE LUAT MASA	31.86	3.00
	DRESSING	2.94	3.00
	DORMITOR	15.43	3.00
	BAIE	4.50	3.00
APARTAMENT 9	LIVING+BUCATARIE+LOC DE LUAT	27.84	3.00

	MASA		
	DORMITOR	13.90	3.00
	BAIE	4.62	3.00
	GS	3.44	3.00
	DRESSING	3.30	3.00
APARTAMENT 10	LIVING+BUCATARIE+LOC DE LUAT MASA	27.84	3.00
	DORMITOR	13.90	3.00
	BAIE	4.62	3.00
	GS	3.44	3.00
	DRESSING	3.30	3.00
MANSARDA			
APARTAMENT 11	LIVING+BUCATARIE+LOC DE LUAT MASA	32.32	3.00
	DORMITOR	15.10	3.00
	BAIE	4.64	3.00
APARTAMENT 12	LIVING+BUCATARIE+LOC DE LUAT MASA	31.86	3.00
	DRESSING	2.94	3.00
	DORMITOR	15.43	3.00
	BAIE	4.50	3.00

3.2. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concomitent cu Planul Urbanistic de Detaliu s-a elaborat un - Studiu Istoric-Arhitectoral Imobil in Oradea, str. Traian Mosoiu nr. 13, intocmit de catre dr. arh. Emödi Tamás, si studiu geotehnic.

3.3. PREVEDERILE CONFORM REGULAMENT PUG ORADEA

Terenul luat in studiu se afla in intravilanul localitatii conform PUG-ului si face parte din UTR SZCP 01, Zona construita protejata.

CONDITIONARI PRIMARE

Cladirile asupra carora este instituita una dintre cele patru categorii de protectie se vor reglementa conform Art. 7, alin. (9) al regulament PUG.

Pentru orice interventie care vizeaza restructurarea unei parcele cu suprafata mai mare decat 3000 mp, se va elabora in prealabil un PUZCP pentru o suprafata minima data de SZCP-ul de care apartine parcela in cauza. In sensul prezentei reglementari, prin restructurare se intelege desfiintarea sau construirea unui volum corespunzator cu minim 50% din suprafata construita desfasurata existenta la momentul initial.

Pentru orice interventie ce vizeaza modificarea volumetriei unei cladiri / corp de cladire sau construirea uneia noi se va elabora in prealabil un PUD pentru parcela pe care aceasta e situata. Studiul istoric aferent PUD va include si parcelele invecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban si modul de ocupare a terenului.

Desfiintarea partiala sau totala a unei cladiri / corp de cladire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizata numai dupa elaborarea si aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii constructii. Prin exceptie, se pot desfiinta fara indeplinirea acestei conditii constructiile parazitare sau provizorii.

Interventiile vor urmari conservarea coerentei ansamblului si ridicarea gradului de finisare urbana, restaurarea, conservarea si deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / interventie vizand fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusa autorizarii, cu exceptia aceleia de rezugravire a fatadelor in aceeasi culoare si cu acelasi material, fara modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obtine in prealabil avizul DJC Bihor. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fatadei.

Interventiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveste o parcela intreaga in inteles urban. Se pot interzice anumite interventii care nu vizeaza intreg imobilul / corpul de cladire: extinderi, mansardari, modificari diverse, reabilitari - inlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri si zugraviri partiale etc. Mansardarea cladirilor monument istoric sau cu valoare ambientala nu este acceptabila in toate cazurile, fiind conditionata de structura si valoarea sarpantei, de vizibilitatea din spatiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit interventii care permanentizeaza corpurile parazitare (reparatii capitale, extinderi etc).

Interventiile asupra domeniului public vor tine cont de caracterul istoric al acestuia si vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice si autorizarii.

Nu se admite publicitatea comerciala in zona. Firmele anunta o activitate comerciala si nu pot fi transformate in publicitate de produs sau brand.

Se accepta publicitatea temporara pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII

Obiective de utilitate publica, masuri si recomandari stabilite prin PUG pentru subzona SZCP 01_1 - Zona centrala - Piata Unirii

(a) pietonalizarea si amenajarea strazii Vasile Alecsandri;

(b) reconfigurarea profilului si reorganizarea circulatiei pe strada Avram Iancu, cu dezvoltarea componentei pietonale, ciclistice si vegetale;

(c) reamenajarea scuarului de la intersectia str. Mihail Kogalniceanu/ str. Mihai Viteazu, cu dezvoltarea componentei pietonale;

(d) realizarea unei pasarele pietonale peste raul Crisul Repede in prelungirea strazii Nicolae Grigorescu sau largirea profilului podului care leaga Piata Unirii de Piata Ferdinand, pentru a inlesni circulatia velo si a accentua componenta pietonala.

UTILIZARI ADMISE

Pentru subzona SZCP 01_1 - Zona centrala - Piata Unirii se admit urmatoarele categorii de functiuni:

- imobile cu functiune mixta cuprinzand:

(a) activitati de interes si cu acces public (functiuni administrative, functiuni de administrare a afacerilor, functiuni financiar-bancare, functiuni tertiare, functiuni de cultura), dispuse la parter si eventual subsol, respectiv la parter si eventual subsol si primul etaj in cazul cladirilor cu mai mult de doua nivele supraterane. Acestea vor ocupa in mod obligatoriu, la parter, intregul front disponibil spre spatiul public, cu exceptia accesului in imobil / pe parcela.

(b) locuinte colective / semicolective la nivelele superioare si eventual la parter, cu exceptia frontului spre spatiul public. Locuintele vor ocupa minimum 30% din suprafata utila totala.

Se admite pastrarea, renovarea si extinderea locuintelor existente aflate la parterul imobilelor.

In cazul cladirilor existente cu parter / parter si mansarda prezenta locuirii nu e obligatorie, se admite conversia functionala completa a locuintelor.

In cazul prezentei locuirii, curtile imobilelor vor fi inchise accesului nerezidentilor, celelalte activitati vor fi accesibile doar din spatiul public.

- imobile monofunctionale:

(a) institutii publice si de interes pentru public (functiuni administrative, functiuni de administrare a afacerilor, functiuni financiar-bancare, functiuni tertiare, functiuni de cultura, functiuni de cult, functiuni de invatamint si cercetare, functiuni de sanatate si asistenta sociala)

(b) functiuni de turism.

- spatii publice si spatii verzi.

Se conserva de regula actualele utilizari, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, in conformitate cu necesitatile actuale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Toate subzonele:

- conversia functionala in cazul locuintelor situate la parterul cladirilor existente cu conditia asigurarii accesului direct din spatiul public si a neafectarii unor fatade valoroase (cf. pct. 3, Utilizari interzise). Eventuale diferente de nivel pana la cota parterului pot fi preluate in interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fatada nu e garantata, fiind determinata de configuratia si arhitectura cladirii. Pentru activitati cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului.

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

- instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- garaje publice sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

(a) sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni);

(b) accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu trafic redus si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

- garaje private pe parcelele curente cu urmatoarele conditii:

(a) sa fie inglobate in corpurile de cladire;

(b) sa nu aiba acces direct din spatiul public.

- activitati de tip tertiar ale locatarilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul PUG, prestate numai de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

(a) sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire;

(b) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 50 mp;

(c) sa implice maximum 5 persoane;

(d) sa aiba acces public limitat (ocazional);

(e) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei.

- parcaje la sol in curtile imobilelor, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- (a) autorizarea unui proiect de amenajare, elaborat de un arhitect cu drept de semnatura, cu avizul favorabil al DJC Bihor;
- (b) existenta acordului tuturor proprietarilor;
- (c) incadrarea in indicii urbanistici ai zonei;
- (d) posibilitatea unui acces carosabil, fara a afecta integritate si calitatea arhitecturala a imobilului.

UTILIZARI INTERZISE

Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiile de fundamentare aferente PUD.

Transformarea cladirilor cu specific rezidential, cu aspect unitar si valoros din punct de vedere arhitectural sau istoric (cf. clasificarii PUG), in functiuni comerciale, servicii prin deschiderea de goluri noi, prin transformarea ferestrelor in usi de acces exterior care modifica specificul fatadelor.

Construirea de trepte de acces in cladiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spatiile aflate la subsolul / demisolul / parterul cladirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privata.

Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

Orice tip de constructii provizorii, cu exceptia ediculelor parte a amenajarii peisagere a curtilor.

Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatadele imobilelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Publicitatea comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe imprejurimi.

Orice utilizari, altele decat cele admise la „UTILIZARI ADMISE” si „UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI”.

Lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se interzic operatiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu exceptia cazurilor in care se revine la o situatie initiala sau anterioara considerata favorabila tesutului urban.

In toate cazurile se va lua in considerare parcela in inteles urban, indiferent de forma in care proprietatea asupra acesteia e divizata intre detinatori.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis). Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor in care la limita intre doua parcele exista un decalaj, caz in care se va proceda la o corectie prin retragerea cladirii mai avansate pana la nivelul colturilor parcelelor adiacente, realizandu-se astfel o realiniere locala.

Prin exceptie, in situatiile in care frontul deschis constituie o specificitate locala, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situatii vor fi reglementate prin PUZCP. Pana la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la baza un studiu istoric dezvoltat pe o suprafata relevanta.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea cladirilor pe parcela va fi determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul consta in acoperirea calcanelor existente si respectiv contrapunerea de curti in

dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplica atat pe limitele laterale cat si pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate in considerare corpurile de cladire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric aferent PUD.

Cladirile se vor dezvolta intre limitele laterale ale parcelelor, pe o adancime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite si dezvoltarea in adancime de-a lungul uneia din laturi, dupa tipologia traditionala in forma de «L», cu conditia ca pe parcela invecinata sa existe de asemenea un calcan. In situatiile in care latimea frontului la strada si contextul o permit, se pot aplica si alte tipologii „U”, „C”, „T”, „O” etc.

Prin exceptie, in situatia in care e necesara conservarea unei deschideri existente in frontul stradal, pe acea latura se va asigura o retragere de minimum 4.5 m, pe o adancime de maximum 15 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu si vor fi conformate conform normelor specifice.

Daca adiacent limitelor laterale sau posterioara ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioara, pe parcela ce face obiectul reconstructiei / restructurarii se va conforma de asemenea o curte dispusa strict in fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel putin egala cu aceasta si cu o retragere fata de limita de proprietate de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 4.5 m. In plus, in dreptul calcanelor sau a curtilor de lumina invecinate se pot amplasa curti de lumina cu lungimea de minimum 3.5 m si adancimea de minimum 3 m daca spre acestea nu se deschid spatii de locuit sau care adapostesc activitati ce necesita lumina naturala.

Pentru parcelele invecinate in mod direct, pe limita posterioara, cu Parcul Santul Cetatii, cladirile se vor dispune atat pe aliniamentul strazilor de acces (str. Grivitei, str. C-tin Dobrogeanu Gherea, str.Redutei, Calea Clujului), cat si pe limita orientata spre parc, in asa fel incat sa dezvolte o fatata spre parc pe intreaga latime a limitei posterioare. Pentru corpurile de cladire orientate spre parc, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 12 m si inaltimea maxima la coama (totala) nu va depasi 17 m, respectiv un regim de inaltime de si respectiv P+2+M pe strazile cu distanta intre aliniamente mai mare de 10 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul curtilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, inchise pe trei sau patru laturi, intre fatadele interioare paralele se va asigura o distanta minima egala cu inaltimea acestora, dar nu mai putin de 6 m (sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiei mentionate). Analiza volumetrica se va face obligatoriu in cadrul unui Studiu Volumetric de Incinta unde se va lua in considerare extinderea in timp a tuturor cladirilor de pe parcela (cladiri actuale si posibile in viitor).

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele paralele ale acestora se va asigura aceeasi relatie.

CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru cladirile existente / partial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcela nu e obligatoriu in conditiile in care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desfiintate (parazitare) se vor redeschide si dedica, de regula, rolului initial.

Pentru cladirile noi se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile, din materiale naturale.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulament PUG, cu aplicarea unei diminuari cu 50% pentru toate tipurile de activitati admise, cu exceptia locuirii. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte. Suma finala se rotunjeste in sus.

Parcarea autovehiculelor se va face numai in garaje amenajate in cadrul corpurilor de cladire existente sau propuse in cadrul unui proces de restructurare.

Stationarea autovehiculelor in curtile cladirilor este admisa in conditiile Sectiunii 2, punctul 2, Utilizari admise cu conditionari.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Se vor aplica cumulativ urmatoarele conditii:

(a) inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 20 m si inaltimea maxima la coama (totala) nu va depasi 24 m, respectiv un regim de inaltime de P+4+M, pe strazile cu distanta intre aliniamente mai mare de 20 m.

(b) inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 15 m si inaltimea maxima la coama (totala) nu va depasi 21 m, respectiv un regim de inaltime de P+3+M, pe strazile cu distanta intre aliniamente mai mare de 15 m.

(c) inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 12 m si inaltimea maxima la coama (totala) nu va depasi 17 m, respectiv un regim de inaltime de si respectiv P+2+M pe strazile cu distanta intre aliniamente mai mare de 10 m.

(d) inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 8 si inaltimea maxima la coama (totala) nu va depasi 14 m, respectiv un regim de inaltime de m si respectiv P+1+M pe strazile cu distanta intre aliniamente mai mica de 10 m.

(e) corpurile de cladire situate in interiorul parcelei se vor incadra in inaltimea maxima la cornisa admisa pe strada respectiva, chiar daca corpul din aliniament are un regim de inaltime diferit.

Pentru parcelele riverane strazilor situate nemijlocit pe malul Crisului, respectiv exclusiv pe tronsoanele invecinate direct cu malul raului, indiferent de subzona, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 15 m si inaltimea maxima la coama (totala) nu va depasi 21 m, respectiv un regim de inaltime de P+3+M/ P+3+1R. (str. Sfantul Apostol Andrei, str. Libertatii, str. Principatelor Unite, str. Independentei, Aleea Emanuil Gojdu, Calea Maresal Alexandru Averescu). In cazul parcelelor cu aliniamente opuse (fronturi) la doua strazi distincte, aceasta reglementare se aplica exclusiv pe jumatatea parcelei care este orientata spre albia raului.

Fac exceptie parcelele riverane strazii str. Emilian Mircea Chitul, unde inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 11 m si inaltimea maxima la coama (totala) nu va depasi 16 m, respectiv un regim de inaltime de P+2.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

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

Se interzice montarea vizibila, pe fatadele cladirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum si a tevilor, contoarelor si a bransamentelor de gaz.

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

Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general dalaje de piatra de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

In cadrul PUZCP se va inventaria vegetatia existenta la nivelul ZCP sau SZCP (arbori), cu mentionarea pozitiei si speciei, dimensiunii si starii. PUZCP va prezenta masurile necesare pentru prezervarea, ingrijirea si integrarea vegetatiei in amenajarile existente sau propuse.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile istorice din aliniament se vor pastra si reabilita.

Refacerea sau amenajarea imprejmuirilor, amplasarea elementelor de mobilier urban, realizarea de alei sau pavaje, iluminatul exterior, etc. se va face pe baza de proiect, in baza recomandarilor DJC Bihor.

Imprejmuirile noi vor avea un soclu opac din zidarie din caramida aparenta sau tencuita sau din piatra naturala, cu inaltimea de 80 cm si o parte superioara, realizata din elemente metalice si vopsita mat. Partea superioara va permite vizibilitatea in ambele directii. Expresia arhitecturala a imprejmuirilor va fi una contemporana.

Este interzisa placarea imprejmuirilor cu policarbonat.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu inaltimea maxima de 2,20 m, de regula din zidarie de caramida aparenta sau tencuita.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: POT maxim = 60%.

Pentru parcelele de colt: POT maxim = 75%.

Pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcage colective supraterane cu acces public, in care cel putin 40% din suprafata construita desfasurata supraterana este destinata acestora: POT maxim = 85%.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru subzona SZCP 01_1 - Zona centrala - Piata Unirii

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,2.

Pentru parcelele de colt: CUT maxim = 2,8.

Pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcage colective supraterane cu acces public, in care cel putin 40% din suprafata construita desfasurata supraterana este destinata acestora: CUT maxim = 3,2.

PREVEDERILE CONFORM REGULAMENT PUZCP

Terenul luat in studiu este cuprins de zona C-II - Zona cu functiuni de tip central, pozitionata ultracentral, de obicei de-a lungul unor artere cu rol secundar pentru structura spatial-functionala a orasului, pe parcele de dimensiuni mici, POT mare si CUT mediu (imobile medii-mici).

CONDITIONARI PRIMARE

Interventiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveste o parcela intreaga in inteles urban. Se pot interzice anumite interventii care nu vizeaza intreg imobilul / corpul de cladire: extinderi, mansardari, modificari diverse, reabilitari - inlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri si zugraviri pariale etc. La interventiile de supraetajare la corpul de la strada, se admit doar acele care vizeaza corpul intreg al imobilului de la strada. Mansardarea cladirilor monument istoric, imobile propuse spre clasare, cu valoare deosebita sau cu valoare ambientala relevanta si/sau modesta nu este acceptabila in toate cazurile, fiind conditionata de structura si valoarea sarpantei, de vizibilitatea din spatiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit interventii care permanentizeaza corpurile parazitare (reparatii capitale, extinderi etc.).

Nu se admite publicitatea comerciala de produs sau de brand, precum si mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe cladiri in zona. Firmele anunta o activitate comerciala si nu pot fi transformate in publicitate de produs sau brand. Se accepta publicitatea temporara pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, santiere pe parcela respectiva).

UTILIZARI ADMISE

Se admit urmatoarele categorii de functiuni:

- imobile cu functiune mixta cuprinzand:

(a) activitati de interes si cu acces public (functiuni administrative, functiuni de administrare a afacerilor, functiuni financiar-bancare, functiuni tertiare, functiuni de cultura), dispuse la parter si eventual subsol, respectiv la parter si eventual subsol si primul etaj in cazul cladirilor cu mai mult de doua nivele supraterrane.

(b) locuinte colective / semicolective la nivelele superioare. Locuintele vor ocupa minimum 30% din suprafata utila totala.

In cazul prezentei locuirii, curtile imobilelor vor asigura prin amenajare intimitatea zonei de locuit iar accesului nerezidentilor pentru spatiile cu alta destinatie se va face cat mai aproape de accesul din spatiul public pe parcela.

- imobile monofunctionale:

(a) institutii publice si de interes pentru public (functiuni administrative, functiuni de administrare a afacerilor, functiuni financiar-bancare, functiuni tertiare, functiuni de cultura, functiuni de cult, functiuni de invatamant si cercetare, functiuni de sport, functiuni de sanatate si asistenta sociala).

(b) functiuni de turism.

- spatii publice si spatii verzi.

In unitatile functional-morfologice operationale CII nu este admisa categoria de functiuni imobile monofunctionale -(b).

In unitatile functional-morfologice operationale CI, CIII, CIV sunt admise toate categoriile de functiuni enumerate mai sus.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Conversia functionala in cazul locuintelor situate la parterul cladirilor existente cu conditia asigurarii accesului direct din spatiul public si a neafectarii unor fatade valoroase (cf. Utilizari interzise). Eventuale diferente de nivel pana la cota parterului pot fi preluate in interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fatada nu e garantata, fiind determinata de configuratia si arhitectura cladirii. Pentru activitati cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gangul imobilului sau un acces cat mai aproape din spatiu public spre parcela.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sub- si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

(a) sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni);

(b) accesul autovehiculelor sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

Garaje private pe parcelele curente cu urmatoarele conditii:

(a) sa fie inglobate in corpurile de cladire;

(b) sa nu aiba acces direct din spatiul public, pe mai mult de o latime de vehicul.

Parcage la sol in curtile imobilelor, cu respectarea urmatoarelor conditii:

(a) autorizarea unui proiect de amenajare, elaborat de un arhitect cu drept de semnatura, cu avizul favorabil al DJC Bihor;

(b) existenta acordului tuturor proprietarilor;

(c) incadrarea in indicii urbanistici ai zonei (suprafata verde prevazuta prin Regulament PUZCP);

(d) posibilitatea unui acces carosabil, fara a afecta integritate si calitatea arhitecturala a imobilului;

(e) utilizarii pentru stationare numai a amprentei edificabilului pe parcela;

(f) In cazul eliminarii tuturor corpurilor parazitare de pe parcela, se poate folosi o fasie adiacenta edificabilului de max. 7.5 m adancime pentru stationare.

Nu se permite stationarea pe limita posterioara a parcelelor.

UTILIZARI INTERZISE

Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin studii de fundamentare.

Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

Orice tip de constructii provizorii, cu exceptia ediculelor parte a amenajarii peisagere a curtilor.

Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatadele imobilelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare. Publicitatea comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe imprejurimi.

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul UTILIZARI ADMISE si punctul

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se disting patru tipologii de parcele, definitorii pentru cele patru categorii de unitati functionale operationale de tip central prezentate la Sectiunea 1: (1) cu dimensiune si front la strada mai mari, avand forma dreptunghiulara-patrata (la CIII), (2) cu dimensiune si front la strada medii, avand forma dreptunghiulara - patrata (la CI), (3) cu dimensiuni si front la strada mai mici (la CII), respectiv (4) cu forma alungita, dimensiuni medii si front la strada redus (la CIV).

Se interzic operatiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu exceptia cazurilor in care se revine la o situatie initiala sau anterioara considerata favorabila tesutului urban.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis). Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor in care la limita intre doua parcele exista un decalaj, caz in care se va proceda la o corectie prin retragerea cladirii mai avansate pana la nivelul colturilor parcelelor adiacente, realizandu-se astfel o realiniere locala. Exceptie fac aliniamentele istoric constituite, martori ai evolutiei urbane a municipiului Oradea.

De asemenea, prin exceptie, in situatiile in care frontul deschis constituie o specificitate locala, se va conserva acest mod de construire. Aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la baza un studiu istoric dezvoltat pe o suprafata relevanta.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea cladirilor pe parcela va fi determinata si de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul consta in acoperirea calcanelor existente si respectiv contrapunerea de curti in dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplica atat pe limitele laterale cat si pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate in considerare corpurile de cladire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Cladirile se vor dezvolta intre limitele laterale ale parcelelor, cu frontul la strada continuu, pana la limita edificabilului, fara ca acest corp de la frontul de strada sa creeze un calcan. Limita edificabilului se calculeaza diferentiat in functie de adancimea parcelei, astfel:

- (a) la parcele cu o adancime intre 10-15 m nu se aplica limita de edificabil;
- (b) la parcele cu o adancime intre 15-60 m limita de edificabil va fi la 1/2 din parcela, dar maxim 30 m;
- (c) la parcelele cu o adancime intre 60-100+m va fi la 1/3 din parcela, dar maxim 40 m.

Se admite si dezvoltarea in adancime de-a lungul uneia din laturi, dupa tipologia traditionala in forma de „L”, cu conditia ca pe parcela invecinata sa existe de asemenea un calcan, doar daca acel calcan nu este a unei cladiri parazitare. In situatiile in care latimea frontului la strada si contextul o permit, se pot aplica si alte tipologii („U”, „C”, „O” etc.). Tipologia „T” nu este admisa, cu exceptia parcelelor foarte mari din categoria CIII. Suplimentar, cumulat vor fi satisfacute urmatoarele conditii: (1) distanta minima dintre cele doua randuri de cladire va fi egala sau mai mare cu inaltimea pana la cornisa a corpului de cladire mai inalt, (2) distanta minima dintre cele doua randuri de cladire va fi egala sau mai mare cu inaltimea pana la cornisa a corpului nou de cladire.

Prin exceptie, in situatia in care e necesara conservarea unei deschideri existente in frontul stradal, pe acea latura se va asigura o retragere de minimum 4.5 m, pe o adancime de maximum 15 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu si vor fi conformate conform normelor specifice.

Daca adiacent limitelor laterale sau posterioara ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioara, pe parcela ce face obiectul reconstructiei / restructurarii se va conforma de asemenea o curte dispusa strict in fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel putin

egala cu aceasta si cu o retragere fata de limita de proprietate de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 4.5 m. In plus, in dreptul calcanelor sau a curtilor de lumina invecinate se pot amplasa curti de lumina cu lungimea de minimum 3,5 m si adancimea de minimum 3 m daca spre acestea nu se deschid spatii de locuit sau care adapostesc activitati ce necesita lumina naturala.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul curtilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, inchise pe trei sau patru laturi, intre fatadele interioare paralele se va asigura o distanta minima egala cu inaltimea acestora (sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiei mentionate). Analiza volumetrica se va face obligatoriu in cadrul unui Studiu Volumetric de Incinta unde se va lua in considerare extinderea in timp a tuturor cladirilor de pe parcela (cladiri actuale si posibile in viitor).

In cazul coexistentei pe aceeasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele paralele ale acestora se va asigura aceeasi relatie.

In unitatile functional-morfologice operationale C-I si C-II nu este admisa amplasarea de noi corpuri de cladire in spatele celui existent de pe frontul de strada, acesta constituind singurul corp de cladire pe parcela.

CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru cladirile existente/partial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcela nu e obligatoriu in conditiile in care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desfiintate (parazitate) se vor redeschide si dedica, de regula, rolului initial.

Pentru cladirile noi se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile, din materiale naturale.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje in subzonele centrale si periferice va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul PUZCP, cu aplicarea unei diminuari cu 50% pentru toate tipurile de activitati admise. Subzonele ultracentrale sunt exceptate de la obligativitatea asigurarii locurilor de parcare pentru toate utilizarile admise. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte. Suma finala se rotunjeste in sus.

Parcarea autovehiculelor se va face numai in garaje amenajate in cadrul corpurilor de cladire existente sau propuse in cadrul unui proces de restructurare.

Stationarea autovehiculelor in curtile cladirilor este admisa in conditiile Sectiunii Utilizari admise cu conditionari.

INALTIMEA MAXIMA SI MINIMA ADMISA A CLADIRILOR

Pentru stabilirea inaltimii imobilului se vor aplica simultan urmatoarele prevederi (a, b si c):
(a) inaltimea maxima admisa:

La conformarea inaltimii cladirilor amplasate pe aliniamentul stradal se introduce inaltimea de referinta, stabilita pe strada / segment de strada (a se vedea Anexa nr. 11 - Desfasurate de strada cu indicarea inaltimii minime si de referinta), in context, care va reprezenta valoarea de inaltime de reper, care va fi obligatoriu mai mare sau egala cu inaltimea minima si va rezultata din calculul raportului de extindere-existent calculat pe segmentul de strada vizat, respectiv va fi in functie de pozitia, importanta, caracterul si nivelul de conservare a strazii/segmentului de strada in cadrul ZCP (a se vedea Anexa nr.15 - Zonificarea teritoriului ZCP privind inaltimea caracteristica determinata in functie de nivelul de conservare propus).

Inaltimea maxima admisa se va asimila cu inaltimea de referinta, stabilita pe strada / segment de strada (a se vedea Anexa nr. 11 - Desfasurate de strada cu indicarea inaltimii minime si de referinta).

Inaltimea de referinta de pe desfasuratele stradale (Anexa nr. 11) se refera la corpul de imobil de la strada. Inaltimea corpului de imobil care nu este la strada poate sa depaseasca cu maxim 1 nivel corpul de la strada.

In cazul supraetajarii unui imobil sau in cazul unui imobil nou construit care se afla intre doua imobile cu o valoare arhitecturala deosebita, linia inaltimii maxime se va regasi in intervalul de maxim 1 m in sus sau in jos fata de linia inaltimii la cornisa corespunzatoare celor doua imobile invecinate.

(b) inaltimea minima admisa:

Se introduce obligativitatea conformarii inaltimii cladirilor amplasate pe frontul de strada la inaltimea minima introdusa pentru sporirea coerentei imaginii urbane din zona centrala (a se vedea Anexa nr. 11 - Desfasurate de strada cu indicarea inaltimii minime si de referinta).

(c) raportul extindere-existent:

Se introduce obligativitatea conformarii cladirilor amplasate pe frontul de strada la inaltimea permisa de raportul dintre suprafata de extindere si cea existenta, calculate si verificate pe imobil (a se vedea modul de calcul din Anexa nr.13 - Raportul extindere-existent).

Inaltimea finala a unei cladiri va rezulta din respectarea cumulata, simultana a prevederilor de la punctele a, b si c. Ca exceptie, se permite inca un nivel suplimentar in cazurile in care acesta contribuie la reducerea fragmentarii frontului de strada, si anume acopera calcanul cu inaltimea de cel putin doua niveluri diferenta a cladirii invecinate.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

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

Se interzice montarea vizibila, aparenta pe fatadele la strada/spatiu public a cladirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum si a tevilor, contoarelor si a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate in zonele exterioare mai putin expuse ale cladirii (in gang, in nise laterale sau in curtile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor / parcelelor. In masura in care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat. In toate cazurile se va obtine in prealabil avizul CZMI.

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

Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta) (a se vedea Anexa nr. 16 - Punctajul verde). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general dalaje de piatra de tip permeabil). Se interzice sigilarea prin astfaltare si/sau betonare si/sau pavare cu orice fel de dale.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: C-II: POT maxim = 60%.

Pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcage colective supraterane cu acces public, in care cel putin 40% din suprafata construita desfasurata supraterana este destinata acestora: CII: POT maxim = 75%.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

La CI si CII din zona ultracentrala si centrala, pentru parcele de dimensiuni mici, foarte mici, in situatia unor programe de arhitectura cu caracter public cu necesar de suprafete functionale mari, se permite POT maxim = 80% (85% la parcele de colt) la CI si POT maxim = 70% (75% la parcele de colt) la CII cu urmatoarele conditii:

(1) tipologia istorica initiala are planimetria L, U, I, sau o forma care permite completarea pe latura deschisa;

(2) pe latura vizata pe parcela invecinata se regaseste un corp de cladire cu calcan, de care se poate lipi corpul de cladire propus;

(3) dimensiunile curtii interioare, rezultate in urma extinderii pe orizontala printr- un corp nou vor fi mai mari decat jumatatea inaltimii la cornisa aferente corpului de cladire cel mai inalt de pe parcela vizata respectiv cea invecinata.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: CII: CUT maxim = 1,8.

Pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcage colective supraterane cu acces public (dar care de ex. au si o componenta de birouri), in care cel putin 40% din suprafata construita desfasurata supraterana este destinata acestora (suprafetelor de garaj): CII: CUT maxim = 2,4.

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Prin exceptie, mansardarea cladirilor existente la data intrarii in vigoare a Regulamentului PUZCP se poate realiza chiar daca prin acest fapt se depaseste CUT maxim reglementat, cu urmatoarele conditii:

- (a) mansardarea sa fie admisibila in sensul regulamentului PUZCP;
- (b) in cazul imobilelor ce includ locuirea, spatiile din mansarda vor fi, la randul lor, exclusiv spatii de locuit;
- (c) mansardarea sa se realizeze in geometria / volumetria acoperisului existent.

La parcele de dimensiuni mici, foarte mici, daca nu se poate atinge regimul de inaltime de referinta, maxim, propus in desfasurate, se permit urmatoarele valori CUT maxim: CII: CUT maxim = 2,7.

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei in zona studiata se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual.

Zona studiata este deservita de strada Traian Mosoiu.

In general trama stradala existenta urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia cu profilele stradale ce duc in centrul orasului sau in alte zone functionale existente din imprejurimi;
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe;
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonale, urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

TRANSPORTUL IN COMUN

Zona este deservita de mijloace de transport in comun.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTARE CU APA

Pentru zona studiata se va extinde/racorda reseaua de apa existenta in zona pentru aprovizionarea populatiei din aceasta zona. Conductele de apa vor fi pozate pe trama stradala propusa, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam:

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

CANALIZARE

Constructia propusa se va racorda la reseaua publica de canalizare pentru evacuarea apelor uzate, precum si pentru evacuarea apelor pluviale existenta.

Realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare. Din prescriptiile acestui STAS mentionam:

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna sub reseaua de alimentare cu apa.

Din prescriptiile „Normelor de igiena” privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 981.1984 mentionam ca :

- Statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m de zona de locuit.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

In zona exista posturi de transformare si este asigurata alimentarea cu energie electrica si a iluminatului stradal.

Pentru asigurarea necesarului de energie electrica se va realiza un calcul de consum de energie electrica intr-o faza ulterioara de proiectare.

Reteaua de energie electrica va fi pozata pe trama stradala existenta si propusa. Pentru asigurarea necesarului de energie electrica pentru locuintele propuse se va realiza un calcul de consum de energie electrica intr-o faza ulterioara de proiectare.

Propunerea va fi avizata de furnizor.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protectie de:

- 24 m - pentru LEA intre 1 si 110 KV

- 37 m - pentru LEA 110 KV

- 55 m - pentru LEA 220 KV

Conform PE 107 art. 4.3.1, culoarul de protectie pentru liniile de tip LES 20 KV este de 0,8 m.

Distantele fata de retelele tehnico-edilitare sunt precizate in normativul PE 107 la articolul 4.3.2. Aceste distante sunt urmatoarele:

- | | | |
|--------------------|---------------------------------|------------------------|
| - distanta fata de | - retelele de apa si canalizare | - pe orizontala 0,5 m |
| | | - pe verticala 0,25 m |
| | - termice, apa fierbinte | - pe orizontala 0,5 m |
| | | - pe verticala 0,2 m |
| | - drumuri | - pe orizontala 0,5 m |
| | | - pe verticala 1 m |
| | - gaze | - pe orizontala 0,6 m |
| | | - pe verticala 0,1 m |
| | - fundatii de cladiri | - pe orizontala 0,6 m. |

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate.

Retelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele de specialitate in vigoare, precum si cele din domeniile conexe.

In principal se face referinta la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.
- PE 104/93- Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 Kv
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune.
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice.
- PE 125/89 - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu liniile de telecomunicatii.
- I Li - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.t. fata de alte linii, instalatii si obiective.
- STAS 8589/1-91 - Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura.
- ID 17-86 - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice in zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de imbunatatiri funciare.
- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole.

TELECOMUNICATII

Reteaua de telecomunicatii va fi pozata pe trama stradala existenta si propusa. Pe traseul cablurilor interurbane si fibra optica existente se vor crea culoare de protectie de 3 m (stanga, dreapta). Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.). In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane si aeriene in vederea respectarii normativelor in vigoare. Instalarea cablurilor telefonice in canalizatie, sapatura sau aerian nu prezinta un pericol pentru sanatatea oamenilor si nici nu influenteaza in mod direct sau indirect protectia mediului ambiant.

ALIMENTARE CU CALDURA

In zona pentru constructiile existente, incalzirea spatiilor se face din reseaua termica a orasului, cu centrale termice proprii sau cu sobe folosind combustibil solid, numai dupa realizarea unui proiect de specialitate.

GOSPODARIE COMUNALA

Dupa reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Oradea va asigura evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora la groapa de gunoi a orasului in baza unui contract intocmit cu fiecare proprietar in parte.

3.8. PROTECTIA MEDIULUI

Documentatia de fata din punct de vedere al localizarii a amplasamentului, fata de monumente istorice, situri arheologice sau arii natural protejate, indica faptul ca obiectivul nu intra sub incidenta acestora.

- proiectul propus nu intra sub incidenta legii 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- proiectul nu intra sub incidenta art. 28 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.57 /2007 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor natural, a florei si a faunei salbatice, aprobată cu modificarile si completari prin Legea 49/2011, cu modificari si completari ulterioare.

- proiectul propus nu intra sub incidenta art 48 si 54 din legea 107/96 cu modificari si completari ulterioare.
- proiectul conform prevederilor mai sus mentionate nu se supune procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.

3.9 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Organizarea circulatiei in zona studiata se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva. In documentatia de fata, nu sunt modificari aduse din punct de vedere al circulatiilor.

IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

Terenuri proprietate publica

Domeniul public prezent in zona studiata include terenurile ocupate de strazi.

Terenuri proprietate privata a Primariei Municipiului Oradea

Nu exista terenuri proprietate privata a Municipiului Oradea in zona studiata.

Terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile prezentate in plansa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI

In prezenta propunere nu sunt terenuri destinate trecerii in domeniul public/privat al statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, sau terenuri destinate concesiunii sau schimbului, care sa se faca prin cheltuiala beneficiarilor. Beneficiarii isi mentin suprafata initiala a terenului.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic de detaliu are in vedere integrarea armonioasa a noului imobil in profilul stradal, organizarea armonioasa a spatiilor, asigurarea legaturilor acestora la proprietate.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde si Reglementarile Urbanistice care explica si detaliaza sub forma unor prescriptii (permisiuni - restrictii). Dupa aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic de detaliu devine act cu autoritate administrativa, asigurand conditiile materializarii propunerilor.

Dupa avizarea de catre toti factorii locali, planul urbanistic de detaliu va fi aprobat de catre Consiliul Local al municipiului Oradea. Planul urbanistic de detaliu si Reglementarile Urbanistice, aprobate, capata valoare juridica, oferind instrumentele de lucru necesare administratiei locale si diversilor solicitanti ai autorizatiilor de construire. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de detaliu si Reglementarile Urbanistice aferente va fi de 10 ani.

Oradea



Proiectant de specialitate

arh. urb. SIM RODICA



întocmit

arh. ROMOCEA BOGDAN

Sef proiect

arh. urb. POPA SILVIU-ADRIAN

C. REGLEMENTARI URBANISTICE

PUD - DEMOLARE CONSTRUCTIE C2 SI PARTIAL C1 SI CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER (SPATII CU ACCES PUBLIC)

BENEFICIAR	S.C. DAEWODA INVEST S.R.L.
OBIECT	PUD - DEMOLARE CONSTRUCTIE C2 SI PARTIAL C1 SI CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER (SPATII CU ACCES PUBLIC) Nr. CAD. 150603 Mun. Oradea Str. Traian Mosoiu CAD 150603 Jud. Bihor
FAZA	PUD
PROIECT NR.	87/40/ 2021
PROIECTANT GENERAL	SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Str. Oituz Nr. 4 Mun. Oradea Jud. Bihor
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA	ROMOCEA BOGDAN BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Mun. Oradea Bld. Stefan cel Mare Nr. 68 Bl. D20 Ap. 3 Jud. Bihor
PROIECTANT DE SPECIALITATE MC / STUDIU ISTORIC	S.C. RESTITUTOR PROIECT S.R.L. Mun. Oradea Str. Episcop Mihai Pavel Nr. 13/5 Jud. Bihor

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGLEMENTARILOR URBANISTICE

Rolul Reglementarilor Urbanistice aferente PUD reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUD, ele intarind si detaliind reglementarile din PUD.

Prescriptiile cuprinse in Reglementari Urbanistice (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUD.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Reglementarilor Urbanistice aferente PUD stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10. 04.2000;

- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG-lui;

- Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Ordinul M.T.C.T. nr. 839/2009 - modificat, privind normele metodologice de aplicare ale Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata.

3. DOMENIU DE APLICARE

Odata aprobat, impreuna cu PUD-ul, Reglementarile Urbanistice aferente acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

CUPRINS

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare al reglementarilor urbanistice

2. Corelarea cu alte regulamente

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

3. Utilizare functionala

- utilizari admise;

- utilizari interzise;

4. Conditii de amplasament, echipare si conformare a constructiilor

- caracteristici ale parcelelor;

- amplasarea constructiilor fata de aliniament;

- amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- accese carosabile;

- inaltimea constructiilor;

- spatii verzi si plantate;

- imprejmuiri

5. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

- procentul de ocupare a terenului (POT)

- coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1.1. Domeniul de aplicare al reglementarilor urbanistice

Prezentele reglementari se aplica pe teritoriului delimitat prin P.U.D., inscris in CF 150603.

Terenul luat in studiu se afla in centrul localitatii Oradea in intravilan.

Vecinatatile acestui amplasament sunt:

- la Nord: strada Traian Mosoiu;
- Vest: proprietate privata persoana fizica/juridica (2 constructii in regim de inaltime P+E – calcane)
- la Sud: proprietate privata persoana fizica/juridica (1 constructie in regim de inaltime P – calcan)
- la Est: proprietate privata persoana fizica/juridica (1 constructie in regim de inaltime P – calcan)

1.2. Corelare cu alte regulamente

- Planul urbanistic general (PUG) Oradea

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA PROPUSE PRIN PUD

REGLEMENTARI URBANISTICE propuse prin PUD:

UTILIZARI ADMISE

Locuinte colective.

Imobile cu functiune mixta cuprinzand:

(a) activitati de interes si cu acces public (functiuni administrative, functiuni de administrare a afacerilor, functiuni financiar-bancare, functiuni tertiare, functiuni de cultura), dispuse la parter si eventual subsol, respectiv la parter si eventual subsol si primul etaj in cazul cladirilor cu mai mult de doua nivele supratereane.

(b) locuinte colective / semicolective la nivelele superioare si eventual la parter.

Locuintele vor ocupa minimum 30% din suprafata utila totala. In cazul prezentei locuirii, curtile imobilelor vor fi inchise accesului nerezidentilor, celelalte activitati vor fi accesibile doar din spatiul public.

Imobile monofunctionale

(a) institutii publice si de interes pentru public (functiuni administrative, functiuni de administrare a afacerilor, functiuni financiar-bancare, functiuni tertiare, functiuni de cultura, functiuni de cult, functiuni de invatamint si cercetare, functiuni de sanatate si asistenta sociala)

(b) functiuni de turism

Spatii publice si spatii verzi

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Eventuale diferente de nivel pana la cota parterului pot fi preluate in interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fatada nu e garantata, fiind determinata de configuratia si arhitectura cladirii. Pentru activitati cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

(a) sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)

(b) accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu trafic redus si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul

Garaje private pe parcelele curente cu urmatoarele conditii:

(a) sa fie inglobate in corpurile de cladire

(b) sa nu aiba acces direct din spatiul public

Activitati de tip tertiar ale locatarilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulament PUG, prestate numai de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii: (a) sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire (b) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 50 mp (c) sa implice maximum 5 persoane (d) sa aiba acces public limitat (ocazional) (e) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala (f) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei Parcaje la sol in curtile imobilelor, cu respectarea urmatoarelor conditii: (a) autorizarea unui proiect de amenajare, elaborat de un arhitect cu drept de semnatura, cu avizul favorabil al DJC Bihor (b) existenta acordului tuturor proprietarilor (c) incadrarea in indicii urbanistici ai zonei (d) posibilitatea unui acces carosabil, fara a afecta integritate si calitatea arhitecturala a imobilului.

UTILIZARI INTERZISE

Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau PUG Oradea Regulament local de urbanism studiile de fundamentare aferente PUD. Transformarea cladirilor cu specific rezidential, cu aspect unitar si valoros din punct de vedere arhitectural sau istoric (cf. clasificarii PUG), in functiuni comerciale, servicii prin deschiderea de goluri noi, prin transformarea ferestrelor in usi de acces exterior care modifica specificul fatadelor. Construirea de trepte de acces in cladiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spatiile aflate la subsolul / demisolul / parterul cladirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privata. Comerț si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor Orice tip de constructii provizorii, cu exceptia ediculelor parte a amenajarii peisajere a curtilor Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatadele imobilelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare Publicitatea comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe imprejurimi. Orice utilizari, altele decat cele admise si admise cu conditionari. Lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela studiata are suprafata din acte de 633,00mp

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirea se va amplasa in aliniament.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea cladirilor pe parcela va fi determinata si de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul consta in acoperirea calcanelor existente si respectiv contrapunerea de curti in dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplica atat pe limitele laterale cat si pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate in considerare corpurile de cladire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Limita laterala din dreapta, la calcan existent cu Hmax de referinta conform Studiu Suprainaltare PMO

Limita laterala din stanga, la calcan existent cu Hmax de referinta conform Studiu Suprainaltare PMO

La limita posterioara nu se aplica restrictii de adancime a edificabilului conform RLU ZCP, cu posibilitate de ocupare amprenta constructii existente

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul curtilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, inchise pe trei sau patru laturi, intre fatadele interioare paralele se va asigura o distanta minima egala cu inaltimea acestora, dar nu mai putin de 6 m (sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiei mentionate).

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Regulament PUZ CP, subzonele ultracentrale sunt exceptate de la obligativitatea asigurarii locurilor de parcare pentru toate utilizarile admise.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Pentru parcele comune: $S + P + 2E + M$

S - subsol

M - mansarda

P - parter

2(E) - etaje

Regimul de inaltime nu va depasi cornisa de referinta conform Anexa 11 - Desfasurate Stradale ZCP (str. Gen. Traian Mosoiu, regim de inaltime asimilat la cornisa de referinta $S+P+2E+M$).

Hmax = 15,00 m echivalent cu Hmax cornisa de referinta

Hmax = 17,00 m conform RLU PUG

Hpropus = 13,59 m

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice montarea vizibila, pe fatadele cladirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum si a tevilor, contoarelor si a bransamentelor de gaz. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general dalaje de piatra de tip permeabil).

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60.00%

POT propus = 58.31%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.20

CUT propus = 1.97

Oradea



întocmit

arh. ROMOCEA BOGDAN

Proiectant de specialitate

arh. urb. SIM RODICA



Sef proiect

arh. urb. POPA SILVIU-ADRIAN

