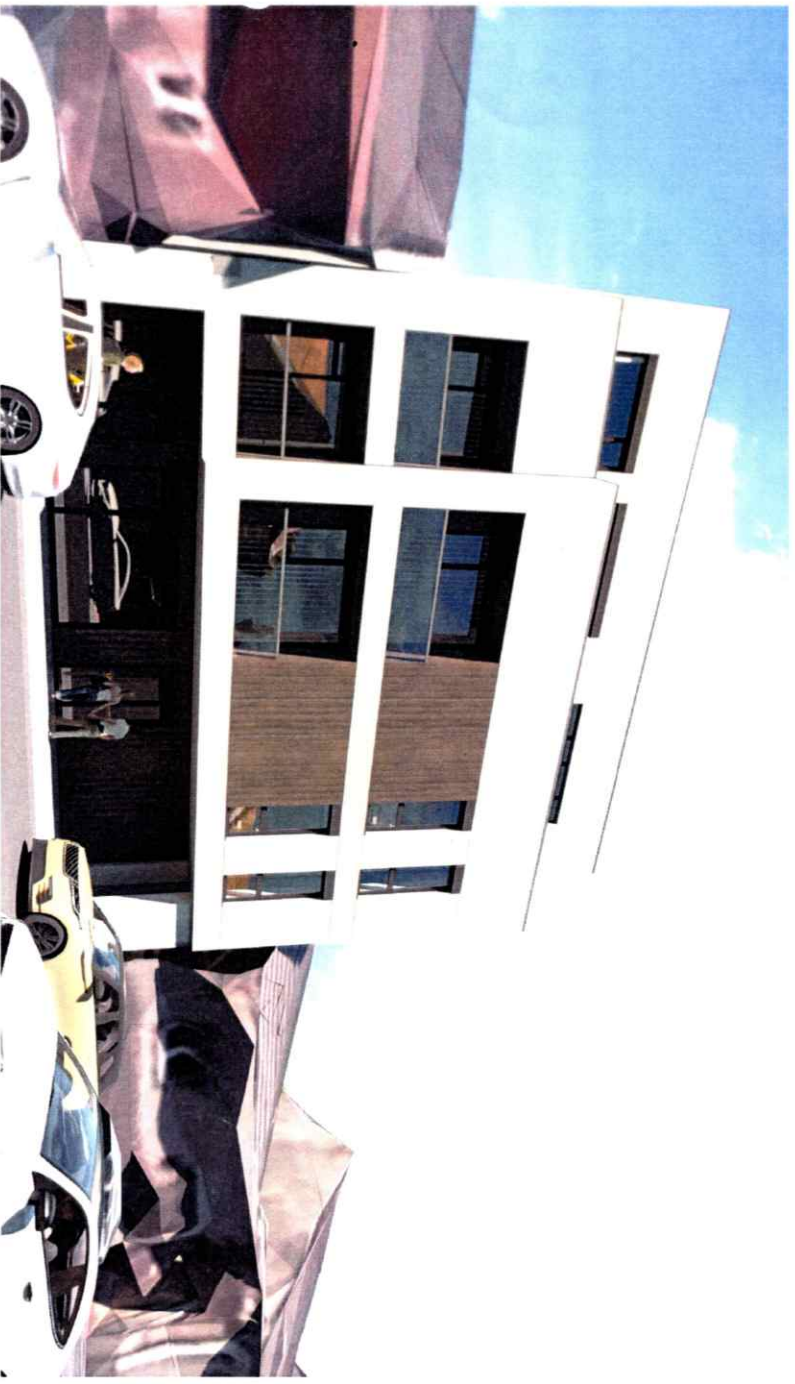


## Plan Urbanistic de Detaliu

Construire ansamblu format din doua cladiri, avand functiune mixta:  
locuire colectiva, functiuni turistice si functiuni de administrare a afacerilor;



**Locatie:** municipiul Oradea, strada Calea Clujului, nr.121, nr.cad.164298;

**Beneficiar:** DivasMar Construct Invest SRL.;



## FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRARI : ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU.

OBIECTIV : CONSTRUIRE ANSAMBLU FORMAT DIN DOUA CLADIRI,  
AVAND FUNCTIUNE MIXTA : LOCUIRE COLECTIVA,  
FUNCTIUNI TURISTICE SI FUNCTIUNI DE ADMINISTRARE A  
AFACERILOR;

AMPLASAMENT : Strada Calea Clujului, nr.121, nr.CAD.164298, mun.Oradea,  
jud.Bihor;

BENEFICIAR : S.C. DIVASMAR CONSTRUCT INVEST S.R.L.;  
mun.Oradea, strada George Bacovia, nr.15, jud.Bihor;

COORDONATOR R.U.R. : arh. Pop Adrian Radu - S.C. PARCTVARH STUDIO SRL;  
loc. Oradea, strada J.Tibor, nr.33E, Bihor;

PROIECTANT GENERAL : S.C. PARCTVARH STUDIO SRL  
mun.Oradea, strada J.Tibor, nr.33E, Bihor;

DATA: iunie 2024;

FAZA : **Plan Urbanistic Detaliu.**

## LISTA DE SEMNATURI

sef proiect :	arh. Pop Adrian Radu
urbanism :	arh. Pop Adrian Radu
arhitectura :	arh. Pop Adrian Radu





**BORDEROU**

**A : PIESE SCRISE :**

1. Certificat de urbanism
2. Extras de carte funciara
3. C.I., C.I.F.;
4. Avize si Acorduri
5. Memoriu justificativ

**B : PIESE DESENATE :**

nr.	Denumire plansa	Scara
<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>		
U.01	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1:5000
U.02	SITUATIA EXISTENTA	1:500
U.03	REGLEMENTARI URBANISTICE - RTHE	1:500
U.04	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA – REGIM JURIDIC	1:2000



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

OBIECTIV : CONSTRUIRE ANSAMBLU FORMAT DIN DOUA CLADIRI,  
AVAND FUNCTIUNE MIXTA : LOCUIRE COLECTIVA,  
FUNCTIUNI TURISTICE SI FUNCTIUNI DE ADMINISTRARE A  
AFACERILOR;

AMPLASAMENT: mun.Oradea, str.Calea Clujului, nr.121, nr.cad.164298, Bihor.

INITIATOR: S.C. DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL.

ELABORATOR : S.C. ParctVarh Studio SRL  
loc.Oradea, strada J.Tibor, nr.33E, jud.Bihor ;

DATA ELABORARII: iunie. 2024.

#### OBIECTUL LUCRARII:

Se propune mobilarea lotului cu nr.cad.164298, situat pe strada Calea Clujului (cu aliniament și la strada Cardinal Iuliu Hossu), cu doua imobile, respectiv unul la strada Calea Clujului, și unul la strada C.I.Hossu.

Prezenta documentatie, detaliaza modul în care, asupra lotului studiat se propune aplicarea R.L.U. al PUG.

Amplasamentul studiat, este încadrat în U.T.R. M2 – Zona mixta cu regim de construire închis, adiacent arterelor de importanta locala.

## 2.INCADRAREA IN ZONA

### 2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate : PUG Oradea, in vigoare.

Parcela studiata este localizata in localitatea Oradea, pe strada Calea Clujului, nr.cad.164298. Intregul cvartal, cat si cvartalele din proximitate, sunt incadrate în U.T.R. M2 – Zona mixta cu regim de construire închis, adiacent arterelor de importanța locala.

**Utilizarile admise conform PUG in vigoare:** Locuințe colective, Funcțiuni administrative, Funcțiuni de administrare a afacerilor, Funcțiuni financiar-bancare, Funcțiuni terțiare, Funcțiuni de cult, Funcțiuni de cultură, Funcțiuni de învățământ și cercetare Funcțiuni de turism, Funcțiuni de sănătate și asistență socială.

Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). 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 clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament.

POT Maxim = 60% .

CUT Maxim = 1,8 .

**Principala concluzie desprinsa în urma analizarii RLU aferent PUG în vigoare este sintetizata mai jos, respectiv:**

1. Locuirea individuala reprezintă o activitate interzisa pe întregul cvartal.
2. Structura mixta a functiunii, compusa din locuire colectiva functiuni de turism și functiuni de administrare a afacerilor, este o utilizare admisa în RLU aferent PUG în vigoare.
3. Mobilarea în aliniament, sub forma unui front închis a parcelelor situate în zona functionala M2 constituie o prevedere fundamentala a RLU aferent PUG pentru UTR M2.



**4. Mobilare parcelei, funcțiunea propusa, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici rezultati în urma propunerilor, se încadrează în prevederile RLU aferent PUG, UTR M2.**

### **2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD.**

Corpul C1 existent – reprezentand locuinta in regim de inaltime parter, cu structura din zidarie portanta de caramida, sarpanta din lemn si invelitoare din tigla ceramica nu mai performeaza ca si locuinta, standardele acestuia fiind foarte scazute.

Deasemenea, structura sarpantei si invelitoarea, prezinta semne de degradare majore. Se propune desfiintarea locuintei mentionate, funcțiunea de locuire individuala a acesteia contravenind RLU aferent PUG UTR M2.

In urma analizei urbanistice referitoare la funcțiunile active pe cvartalul care contine lotul studiat, s-a remarcat polarizarea zonei rezidentiale inspre sudul cvartalului(str.C.I.Hossu) si cristalizarea unei zone cu activitati economice specifice arterelor de circulatie cu importanta locala catre Est si Nord (C.Clujului).

### **3.SITUATIA EXISTENTA**

Lotul studiat face parte din intravilanul municipiului Oradea ; Este localizat pe strada Calea Clujului, avand aliniament si inspre strada Cardinal Iuliu Hossu, strada relativ paralela cu Calea Clujului situata la sud de aceasta.

Planul urbanistic general al municipiului Oradea aflat in perioada de valabilitate incadreaza intreaga zona (cvartalul si cvartalele dinspre Nord si Sud, in UTR M2) intr-una in care locuirea individuala nu este admisa.

Terenul are o suprafata de 641mp si prezinta o declivitate de aproximativ 50cm dinspre Calea Clujului inspre aliniamentul sudic. Accesibilitatea acestuia este una facila, beneficiind de un aliniament generos atat la strada Calea Clujului, cat si la strada Cardinal Iuliu Hossu. Pe parcela studziata, exista o locuinta individuala cu regim de inaltime parter, si suprafata construita de 103mp. Terenul are o forma relativ regulata. Terenul se invecineaza direct cu 4 proprietati, 2 inspre NE+NV si doua inspre SE si SV. Funcțiunea vecinatatilor, este cea de locuire(conform C.F.). Mentionam, ca pe proprietatea dinspre NV de la Calea Clujului, se desfasoara si activitati comerciale, specifice M2.

Echiparea edilitara este completa, zona fiind una demult antropizata/edificata, iar Calea Clujului, reprezinta o artera de circulatie cu importanta locala.

Funcțiunea predominanta pe cvartalul analizat este constituita de catre locuirea individuala, in cladiri cu regim de inaltime redus, cuplate/izolate. Fondul construit nu reprezinta valoarea ambientala/arhitecturala, iar proprietatile sunt in mare parte detinute de persoane fizice/juridice.

Situarea amplasamentului în raport cu teritoriul localității Oradea este prezentată în planșa U/1.

Mentionăm că, de-a lungul vremii, Calea Clujului a devenit o arteră de trafic de importanță locală, susținând zilnic un trafic auto și pietonal major, acesta fiind unul dintre argumentele pentru care, PUG-ul municipiului exclude posibilitatea locuirii individuale și propune realizarea de imobile cu funcțiune mixtă, având în structura lor un parter cu funcțiune de interes public.

Zona de intensitate seismică este  $E_{ks}=0,15$ ,  $tc=0,7$ .

Pentru stabilirea adâncimii de fundare se va elabora un studiu geotehnic.

#### **4.REGLEMENTARI**

Corpul C1 - existent se va desființa, acesta fiind nelegitim în UTR M2, și lipsit de interes pentru beneficiarul lucrării. Materialele recuperate se vor recicla.

La mobilarea și ocuparea parcelei care face obiectul prezentului PUD s-a avut în vedere cu precădere tema de proiectare discutată cu, și însoțită de la beneficiar, precum și prevederile planului urbanistic general - UTR M2, aceasta fiind unitatea teritorială care conține amplasamentul studiat.

La solicitarea beneficiarului, SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL reprezentată prin Diaconescu C-tin Cristian, s-a elaborat prezentul PUD, care propune desființarea locuinței existente și edificarea în concordanță cu RLU PUG aferent UTR M2 a două imobile cu regim de înălțime P+2E+Er. Ansamblul va avea funcțiune mixtă, compusă din spații de interes public la parter (administrarea afacerilor-agentie imobiliară/de turism) și locuirea colectivă la etajele superioare. Mobilarea propusă respectă prevederile UTR M2 care este definită de consolidarea și formarea unor fronturi închise cu amplasarea clădirilor în aliniament.

Incinta propusă va găzdui două corpuri de clădire, ambele cu regim de înălțime P+2E+M: corpul C1 (str.Calea Clujului) având funcțiunea de hotel de apartamente cu spațiu de interes public la parter – 5 apartamente la etajele superioare, iar corpul C2 fiind o clădire cu funcțiune mixtă, compusă dintr-un parter care găzduiește și un spațiu dedicat activităților de interes public și locuire colectivă la nivelurile superioare – 7 apartamente(C2-la str.C.I.Hossu-S). În zona centrală a lotului, se vor amenaja de asemenea, locuri de parcare – 11bucati, loc de joacă pentru copii, locuri de parcare pentru biciclete. Platforma menajeră va fi inclusă în clădirea de la sud(C2).

Accesul auto și accesul la platforma menajeră se va face din strada C.I.Hossu, aceasta fiind una cu trafic mai redus, (ambele sale aliniamente supunându-se RLU UTR M2), rezervându-se aliniamentul nordic (Calea Clujului) pentru amenajarea unui spațiu cu acces public mai generos.

Se propune realizarea unui total de 7 apartamente in regim de locuire colectiva (C2), 5 apartamente in regim hotelier(C1), un spatiu care sa gazduiasca activitati de interes public, la parterul corpului C1-Calea Clujului si inca un astfel de spatiu la parterul corpului C2-C.I.Hossu. Se propune o suprafata construita de 384mp, si una desfasurata de 1154mp.

Cele 11 parceaje amenajate in incinta vor fi alocate astfel:

- 3 bucati vor deservi corpul C1 – hotel de apartamente (5apartamente).
- 8 bucati vor deservi corpul C2 – spatiu com.(P) / 7ap. la etajele superioare.

Avand in vedere ca de la aprobarea planului urbanistic general incoace, cvartalul nu a cunoscut investitii sau sollicitari de natura sa restructureze integral o parcela pe care acesta o contine, iar situatia existenta este departe de a fi in ton cu perspectiva de dezvoltare a UTR de tip M2 conform PUG in vigoare, integrarea si armonizarea constructiilor noi cu cele existente poate parea un aspect neglijat, insa, mentionam inca o data ca, cadrul construit existent este constituit din functiuni si cladiri nelegitime dpdv urbanistic conform PUG in UTR 'M2 – Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta arterelor de importanta locala'.

Propunerea facuta, este de natura sa aduca interventii minime asupra topografiei amplasamentului, pastrandu-se declivitatea existenta de la N-S, aceasta fiind preluata si avuta in vedere la stabilirea solutiilor de amenajare incinta.

Se propune un POTmax.=60%(mai specific 58.43%);

Se propune un CUTmax.=1.80(mai specific 1.77%);

<b>BILANT TERITORIAL:</b>		<b>SUPRAFATA</b>		<b>PROCENTE</b>
<b>SUPRAFATA TEREN</b>		<b>641mp</b>		<b>100.00%</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA C1 / C2(cu aport la POT)	C1 - 157.58mp	C2 - 217mp	TOTAL= 374.58mp	58.44%
SUPRAFATA VERDESOL NATURAL+DALE INERBATE)	SOL - 72mp	DALE I.-87mp	TOTAL= 167mp	26.00%
SUPRAFATA DALATE/BETONATE - CIRCULATII	ALEI/PLATFORME BETONATE - 89mp			15.56%

## 5. CONCLUZII

Principala consecinta ca urmare a realizarii obiectivului propus, este aceea de a avea, o prima investitie conforma si in spiritul prevederilor PUG UTR M2 in vigoare pentru cvartalul studiat. Aceasta investitie va face mai usor de anticipat imaginea si caracterul urban al strazilor Calea Clujului si C.I.Hossu, in antiteza cu imaginea rurala perceputa astazi adiacent arterei majore de circulatie - Calea Clujului.

Din perspectiva elaboratorului, implementarea PUD-ului prezentat va functiona ca si un catalizator urban, respectiv, va accelera transformarea cvartalului, previzionata prin RLU PUG – UTR M2, deoarece piata imobiliara este in plina dezvoltare, iar

implementarea unor astfel de proiect atrage atenta asupra zonei si altor investitori de profil.

Categoriile principale de interventie vor fi :

- desfiintarea locuintei individuale existente;
- construirea noilor obiective;
- realizarea bransamentelor la utilitatile urbane;
- amenajarea incintei cu locuri de parcare, alei spatii verzi;

#### **6. IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR AFECTATE DE IMPLEMENTAREA PLANULUI.**

Prin imobile afectate, intelegem imobilele care se invecineaza direct, adica au limita de proprietate comuna cu amplasamentul studiat, respectiv, terenul cu nr.cad.164298 – aflat in proprietatea societatii Divasmar Construct Invest SRL.

ID	ADRESĂ	NUME PROPRIETAR	ADRESĂ DOMICILIU
1	C. Clujului, 119	CSERVENKA VILMOS ILDIKO	necunoscută
2	C.I. Hossu, 36	S.C. EUROCIEVE S.R.L.	Oradea, str.Borsului, nr.137,
3	C.I. Hossu, 32A	GROZA TRAIAN GROZA VIOLETA	necunoscută
4	C.Clujului, 123	ANDRONIC RADU	necunoscută

Am identificat 4 asemenea proprietati, respectiv doua cu aliniament la Calea Clujului, 2 cu aliniament la str.C.I.Hossu. Mai jos regasiti detaliile necesare procesului de informare si consultare a publicului: Mentionam ca, anterior elaborarii acestei documentatii, pe amplasamentul studiat s-a mai solicitat realizarea unei investitii de catre beneficiarul lucrarii, proprietarul terenului. In urma derularii procesului de consultare a publicului in cadrul respectivului PUD, vecinii direct afectati au avut o serie de observatii, care au fost luate in considerare la elaborarea prezentului PUD.

**Mai jos regasiti punctul nostru de vedere cu privire la modul in care prezenta documentatie raspunde la observatiile dansilor(nr.184556/29.04.24):**

1. Din punct de vedere urbanistic, studiul efectuat cu privire la suprafețele parcelelor invecinate, releva o medie de S=374mp/parcela/cvartal.

Deasemenea, documentatia de urbanism identifica ca urmare a vizitei din teren functiune mixta la nr.adm.119 din Calea Clujului (locuire si activitati economice).

Prin urmare, consideram ca nu este necesara elaborarea unui PUZ.

2. Avand in vedere prevederile R.L.U. aferent U.T.R. M2, conform carora frontul deschis poate fi o propunere viabila daca ambele cladiri vor fi retrase de la limita laterala de proprietate(communa) cu minim 3m; Consideram ca frontul deschis nu poate reprezenta o propunere viabila, deoarece nici una dintre parcelele invecinate cu aliniament la str.C.I.Hossu(nr.32A si nr.36) nu sunt mobilate in consecinta(respectiv au retrageri laterale mai mici de 3m).

3. Actualmente, documentatia PUD propune amenajarea de spatii verzi dupa cum urmeaza: 72mp – zona verde amenajata cu vegetatie joasa/medie si inalta avand functiunea de loc de joaca pentru copii, 57mp – zona verde amenajata cu vegetatie joasa(dale inierbate) avand functiunea de aleea carosabila/pietonală de acces, si 81mp – zona verde amenajata cu vegetatie joasa(dale inierbate) avand functiunea de parcaje auto.

4. Documentatia PUD, prevede un ansamblu format din 2 cladiri cu functiune mixta, avand la nivelul parterului functiuni de interes public.

5. Documentatia PUD, prevede un ansamblu format din 2 cladiri cu functiune mixta, avand la nivelul parterului functiuni de interes public, iar la nivelurile superioare functiuni destinate locurii colective(C2) si functiuni turistice(C1).

Referitor la **observatia inregistrata cu nr.189224/07.05.24**, raspunsul nostru este urmatorul: Propunerile facute prin prezenta documentatie PUD, detaliaza modul in care se aplica RLU aferent UTR M2 din PUG mun.Oradea.

Intocmit:

arh. Pop Adrian Radu



