

PUZ - REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, COMERT, GRADINITA - AMENAJARE LOC DE JOACA SI SPATIU VERDE - ALPIRE PARCELE

MEMORIU TEHNIC

FAZA: PUZ

BENEFICIAR

SC WEST RESIDENCE SRL – prin TICRA RARES-DACIAN
SC AUTOCRISANA SA
STRANICI IOAN si STRANICI RODICA-IRINA

OBIECT

PUZ – REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII,
COMERT, GRADINITA – AMENAJARE LOC DE JOACA SI SPATIU VERDE –
ALIPIRE PARCELE

Mun. Oradea, Jud. Bihor, Strada Ateliereilor, Nr.14, Nr. CAD. 5725, 5729,
159801, 192768, 5728, 192766, 195072, 5726/1, 192770, 192470, 213719,
213720, 213279, 213966, Nr. TOPO. 8572/30, 8572/31, 8572/32,
8572/34, 8572/36

FAZA

PUZ

PROIECT NR.

127 / 2023

PROIECTANT GENERAL

SC ARCHISTUFF STUDIO SRL

C.U.I.: R035719611 Nr. inreg.: J5/442/26.02.2016

Punct de lucru: Mun. Oradea, Str. Iuliu Maniu, Nr. 38, Ap. 7, Jud. Bihor

T.: 0753 348 712

E.: office_silviu@yahoo.com, archistuffstudio@gmail.com

COORD. PROIECT DE SPECIALITATE URBANISM

arh. SIM RODICA

PROIECTANT DE SPECIALITATE – ARHITECTURA

ROMDCEA BOGDAN BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Mun. Oradea, Bld. Ștefan cel Mare, nr. 68, Bl. D20, Ap. 3, Jud. Bihor



LISTA SEMNATURI

SEF PROIECT / PROIECTAT

arh. POPA SILVIU-ADRIAN

COORD. PROIECT DE SPECIALITATE URBANISM

arh. SIM RODICA



PROIECTAT

B.I.A. ROMDCEA BOGDAN

C.I.F.: 33199156

arh. ROMDCEA BOGDAN-MIRCEA

INTOCMIT

arh. ROMDCEA BOGDAN-MIRCEA

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Pagina de titlu
2. Lista semnături
3. Borderou
4. SC. WEST RESIDENCE SRL CUI. 3811235
5. Certificat de Urbanism Nr. 2451/27.05.2024

6. MEMORIU TEHNIC

Vol. I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului 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. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii – masuri in continuare

Vol. II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

- 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri
- III. **Zonificare functionala**
- 11. Unitati si subunitati functionale

Prescriptii la nivel de zona

- A. Utilizare functionala
- 1. Utilizari admise
- 2. Utilizari admise cu conditionari
- 3. Utilizari interzise
- B. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor
- Caracteristicile loturilor: suprafete, forme, dimensiuni
- 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela
- 8. Circulatii si accese
- 9. Stationarea autovehiculelor
- 10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor
- 11. Aspectul exterior al cladirilor
- 12. Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor
- 13. Spatii libere si spatii plantate
- 14. Imprejmuiri
- C. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
- 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
- IV. **Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale**
- V. **Unitati teritoriale de referinta**
- VI. **ANEXA I**

B. PIESE DESENATE

- U01. Plan de incadrare in zona sc. 1:5.000
- U01.1 Plan de incadrare in PUG – Reglementari UTR sc. 1:5.000
- U01.2 Plan de incadrare in PUG – Zonificare functionala sc. 1: 5.000
- U01.3 Plan de incadrare in context istoric 1977-1981 sc. 1:15.000

U01.4	Plan suprapunere documentatii de Urbanism din zona	sc. 1:5.000
U01.5	Plan analiza parcelar existent	sc. 1:1.250
U01.6	Plan analiza accesibilitate si mobilitate urbana (conectivitate)	sc. 1:1.250
U01.7	Plan analiza spatii verzi	sc. 1:1.250
U01.8	Plan analiza regim de inaltime	sc. 1:1.250
U01.9	Plan analiza diversitate functionala	sc. 1:2.500
U01.10	Plan analiza dimensiunea si densitatea urbana	sc. 1:1.250
U01.11	Plan analiza identificare proprietari	sc. 1:1.250
U01.12	Ipoteza mobilare 01 - incinta 1	sc. 1:2.000
U01.13	Ipoteza mobilare 02 - incinta 1	sc. 1:2.000
U01.14	Ipoteza mobilare 03 - incinta 1	sc. 1:2.000
U01.15	Ipoteza mobilare 04 - incinta 1	sc. 1:2.000
U01.16	Ipoteza mobilare 05 - incinta 1	sc. 1:2.000
U01.17	Ipoteza mobilare 06 - incinta 1	sc. 1:2.000
U01.18	Ipoteza mobilare 01 - incinta 2	sc. 1:2.000
U01.19	Ipoteza mobilare 02 - incinta 2	sc. 1:2.000
U02.	Plan de situatie existent	sc. 1:1.250
U03.	Plan reglementari urbanistice	sc. 1:1.250
U04.	Plan mobilare propusa	sc. 1:1.250
U05.	Plan proprietatea si circulatia terenurilor	sc. 1:1.250
U06.	Plan retele edititare	sc. 1:1.250

Vol. I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectului de investitii

PUZ – REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
– ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, COMERT, GRADINITA – AMENAJARE LOC DE JOACA SI SPATIU VERDE –
ALPIRE PARCELE

Mun. Oradea, Jud. Bihor, Strada Ateliereilor, Nr.14, Nr. CAD. 5725, 5729, 159801, 192768, 5728, 192766,
195072, 5726/1, 192770, 192470, 213719, 213720, 213279, 213966, Nr. TOPO. 8572/30, 8572/31, 8572/32,
8572/34, 8572/36

Proiectant General

SG ARCHISTUFF STUDIO SRL

C.U.I.: RO35719611 Nr. inreg.: J5/442/26.02.2016

Punct de lucru: Mun. Oradea, Str. Iuliu Maniu, Nr. 38, Ap. 7, Jud. Bihor

T.: 0753 348 712 | E: office_silviu@yahoo.com, archistuffstudio@gmail.com

Coord. proiect de specialitate urbanism

arh. SIM RODICA

Proiectant de specialitate – Arhitectura

ROMDGEA BOGDAN BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Mun. Oradea, Bld. Stefan cel Mare, Nr. 68, Bl. D20, Ap. 3, Jud. Bihor

Beneficiar

SG WEST RESIDENCE SRL – prin TICRA RARES-DACIAN

SG AUTOCRISANA SA

STRANICI IDAN si STRANICI RODICA-IRINA

Faza de proiectare

PUZ

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie s-a realizat la solicitarea beneficiarului S.C. WEST RESIDENCE S.R.L. in scopul reglementarii terenurilor cu Nr. CAD. 5725, 5729, 159801, 192768, 5728, 192766, 195072, 5726/1, 192770, 192470, 213719, 213720, 213279, 213966 situate in municipiul Oradea adiacent strazilor Ateliereilor (nord-est) si Thurzo Sandor (nord-vest) – suprafata toala a terenurilor studiate (in proprietatea S.C. WEST RESIDENCE S.R.L.) este de 37.853 mp (**Incinta 1**). De asemenea in prezenta documentatie au fost studiate si terenurile cu Nr. TOPQ. 8572/30, 8572/31, 8572/32, 8572/34, 8572/36 in proprietatea SC AUTOCRISANA SA respectiv STRANICI IDAN si STRANICI RODICA-IRINA, terenuri adiacente strazii Ateliereilor (nord-est) – suprafata totala 36.524 mp (**Incinta 2**). Astfel suprafata totala a terenurilor studiate in proprietatea beneficiarilor (**Incinta 1 + Incinta 2**) este de **74.377 mp**.

Se propune reglementarea functionala a terenurilor mai sus mentionate in suprafata totala de 74.377 mp din UTR RIM (zone cu caracter industrial) respectiv UM4 in zona mixta cu regim de construire deschis respectiv zona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La baza elaborarii documentatiei stau:

1. Ghidul privind Metodologia de Elaborare si Continutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000 al MLPsiAT
2. Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG Nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPsiAT Nr. 21/N/10.04.2000
3. Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare
4. Ordinul MDR si AP Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
5. Legea Nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
6. OMS Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
7. Planul Urbanistic General (PUG) al mun. Oradea si RLU aferent
8. Baza topografica si identificare cadastrala
9. Documentatii de urbanism anterioare aprobate prin HCL sau Aviz Arhitect Sef
10. Alte date puse la dispozitie de autoritatile administratiei publice locale si de alte institutii si organisme publice si private

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona terenurilor studiate este un mixaj de functiuni intre locuinte de toate tipurile (inclusiv locuinte colective), institutii si servicii, zone de activitati economice cu caracter terțiar, zone de gospodărire comunală si zone de urbanizare, respectiv zone de restructurare.

2.2. INCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenurile luate în studiu (Incinta 1+Incinta 2) sunt amplasate în zona de sud a orașului Oradea. Terenurile care fac obiectul prezentei documentații au o suprafață totală de 74,377 mp.

Terenurile studiate beneficiază de o accesibilitate pietonală și auto ridicată datorită poziției în mediul urban și apropierea de artere principale (Strada Măfărușului la est, Strada Ugorului la sud) și secundare de circulație (Strada Ateliereilor la nord-est și Strada Nojoridului la sud-est).

Vecinătățile acestui amplasament (Incinta 1+Incinta 2) sunt:

La NORD-EST: Strada Ateliereilor.

La NORD-VEST: Strada Thurzo Sándor.

La SUD-VEST: Terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice și juridice

La SUD-EST: Terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice și juridice, respectiv terenuri din domeniul privat al municipiului (gospodărire comună – depouri pentru transportul urban)

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relief

Relieful municipiului Oradea este caracterizat de prezența teraselor. Orașul se află la o altitudine de 126m deasupra nivelului mării, în zona de deschidere a văii Crișului Repede, la contactul dintre prelungirile Munților Apuseni și extinsa Câmpie Banato-Crișana.

Clima

Prin poziționare, Municipiului Oradea are un climat cu caracter continental moderat. Datorită predominanței vestice a circulației maselor de aer Țerile sunt caracterizate printr-un climat general mai blând. Configurația reliefului de pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, precum și cel din jur imprimă cliimei unele particularități cu caracter local. Nota climatică generală a Municipiului Oradea este dată de interacțiunea dintre principalii factori climatici. Temperatura minimă absolută înregistrată este -29,2°C, pe 24 ianuarie 1942, valoare mai ridicată cu 10,3°C față de minimă absolută la nivelul României. Temperatura maximă absolută înregistrată este 41,9°C, în 20 iulie 2007, valoare mai coborâtă cu 2,6°C față de maximă absolută la nivelul României. Zona studiată are o plană. Tendința zonei este de construirea locuințelor unifamiliale, izolate.

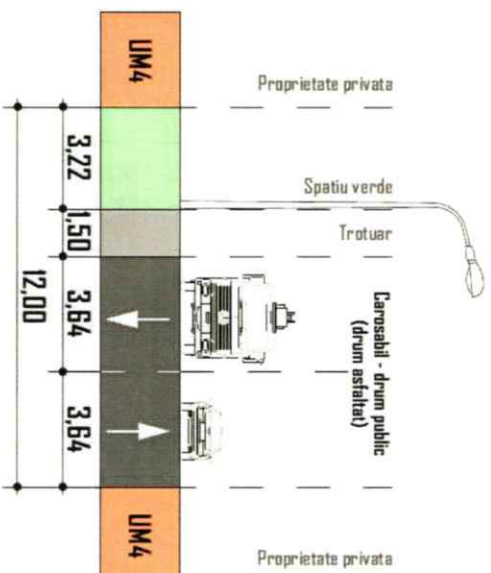
Resurse naturale

Teritoriul unității administrativ teritoriale este cel stabilit prin legea 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României. Teritoriul administrativ al municipiului Oradea se învecinează cu: la nord: comuna Biharia și comuna Paleu la est: comuna Osorhei la sud: comuna Nojorid și comuna Sărmăștin la vest: comuna Bors și comuna Sântandrei. Suprafața UATB: 11.610 ha (conform PUZ Oradea).

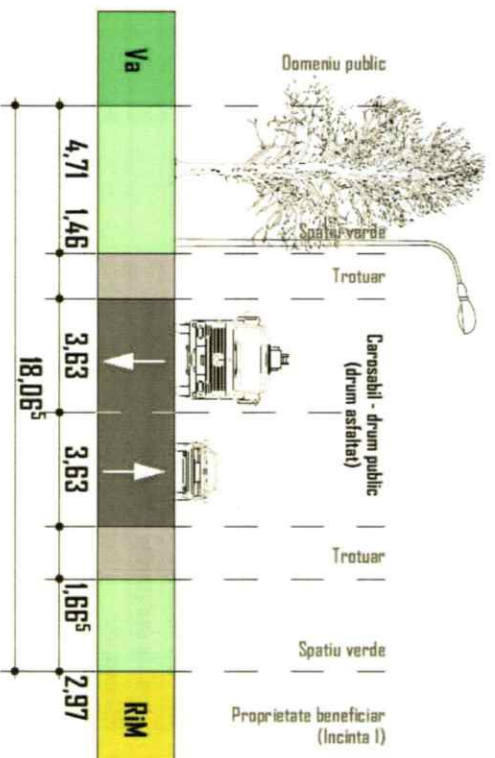
Teritoriul administrativ este compus dintr-un singur trup și nu include localități componente.



STRADA RAPSDIEI SC. 1:200

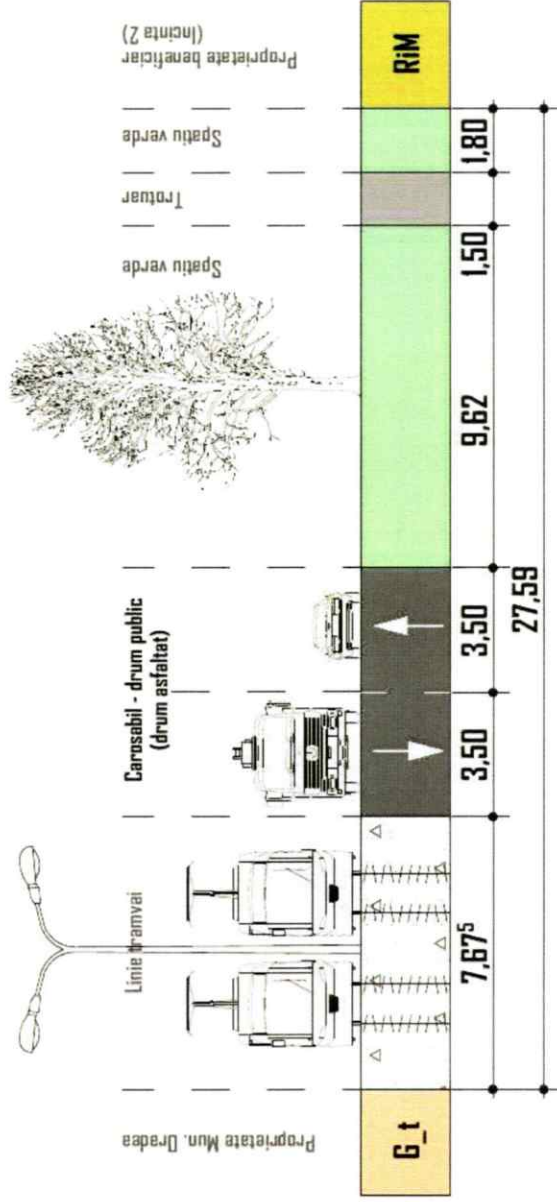


STRADA THURZO SANDOR SC. 1:200





STRADA ATELIERELOR SC. 1:200



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In cadrul **Incintei 1**, formata din nr. cad. 5725, 5729, 159801, 192768, 5728, 192766, 195072, 5726/1, 192770, 192470, 213719, 213720, 213279, 213966 sunt edificate **24 de constructii** conform CF, insumand o $S_{construita} = 7.178 \text{ mp}$ si $S_{desfasurata} = 7.637 \text{ mp}$, constructiile propuse spre demolare.

Incinta 2 este formata din terenurile cu nr. topo. 8572/30, 8572/31, 8572/32, 8572/34, 8572/36, pe care sunt edificate **10 de constructii** conform CF, insumand o $S_{construita} = 5.424,21 \text{ mp}$ si $S_{desfasurata} = 5.424,21 \text{ mp}$, constructiile propuse spre demolare.

Date referitoare la constructii cu acte conform CF nr. cad. 5725, 5729, 159801, 192768, 5728, 192766, 195072, 5726/1, 192770, 192470, 213719, 213720, 213279, 213966 (**Incinta 1**):

Suprafata TOTALA Teren din acte:	37.853 mp
Suprafata construita existenta:	7.178 mp
Suprafata desfasurata existenta:	7.637 mp
POT existent:	18,96%
CUT existent:	0,20

Date referitoare la constructii cu acte conform CF nr. topo. 8572/30, 8572/31, 8572/32, 8572/34, 8572/36 (**Incinta 2**):

Suprafata TOTALA Teren din acte:	36.524 mp
Suprafata construita existenta (estimata):	5.424,21 mp
Suprafata desfasurata existenta:	5.424,21 mp
POT existent:	14,85%
CUT existent:	0,14

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona terenurilor studiate este echipata edilitar complet, fiind deservita de rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, pluvială, distribuție energie electrică (LEA 10KV, MT/JT), CĂTIV/INTERNET (Telekom, RDS, Orange, Vodafone, UPC) și alimentare cu gaze naturale (presiune redusă, medie, înaltă) respectiv termoficare.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă este posibilă, zona studiată fiind deservită de rețeaua de alimentare cu apă a localității.

Canalizare menajeră

Racordul la rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate este posibil, zona studiată fiind deservită de rețea de canalizare pentru evacuarea apelor uzate.

Alimentare cu energie electrică

Bransamentul la rețeaua de distribuție a energiei electrice este posibil, în zona studiată existând posturi de transformare.

Alimentare cu energie termică

Bransamentul la rețeaua de termoficare este posibil, în zona studiată existând rețea de termoficare.

Alimentare cu gaze naturale:

Bransamentul la rețeaua de distribuție a gazului este posibilă, în zona studiată existând rețea de presiune redusă, medie și înaltă pentru alimentare cu gaze naturale.

Telecomunicații:

Zona dispune de rețele de telecomunicații.

Gospodărie comunală:

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate a orașului.

Nota: Se propune menținerea în funcțiune a rețelelor existente; modernizarea și extinderea lor pe străzile propuse spre formare în prezenta documentație, în vederea satisfacerii nevoilor de consum preconizate, ca urmare a investițiilor propuse spre dezvoltare în zona terenurilor studiate. Se recomandă amplasarea tuturor rețelelor de utilități în subteran în cadrul profilului stradal cu respectarea distanțelor minime obligatorii privind adâncimea de amplasare și distanțele față de proprietățile private adiacente străzii.

Dacă la momentul realizării construcțiilor pe terenurile care fac obiectul prezentei documentații, în timpul săpăturilor pentru construirea fundațiilor sau a nivelului subsol, va fi necesar relocarea rețelelor de utilități, acestea se vor reloca prin grija beneficiarului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

Conform plansei PUG_06 „Reglementari Urbanistice. Unitati Teritoriale de Referinta”, terenurile studiate se intersecteaza partial cu limita zonei arheologice protejate – Situl Arheologic „Salca” LMI BH-I-S-B-00944.

Partial, terenurile studiate se suprapun cu limita zonei de protectie a infrastructurii de alimentare cu energie electrica (LINE AERIANA 110 KV), 37 m latime culoar zona de protectie.

LEA 110 KV - Propunere LES. *Se propune trecerea liniei de inalta tensiune in subteran (LES), pentru anulara culoarului de protectie. Trecerea liniei in subteran se va realiza pe baza unui proiect de specialitate intr-o faza ulterioara.*

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbatelor publice organizate de forurile abilitate, conform prevederilor Legii Nr. 350/2001 republicata si a Ordinului MDRT Nr. 2701.

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 2451/27.05.2024, emis de Primaria Municipiului Oradea in scopul intocmirii documentatiei de urbanism „PUZ – REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, COMERT, GRADINITA – AMENAJARE LOC DE JOACA SI SPATIU VERDE – ALIPIRE PARCELE”.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal nu s-au elaborat studii de fundamentare.

Zona studziata prin prezenta documentatie a fost studziata anterior, partial, prin documentatii de urbanism independente de tip PUZ/PUD, astfel prezviuniunea de dezvoltare a zonei studiate inglobeaza reglementarile propuse de documentatiile de urbanism aprobate anterior.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenurile luate in studiu se afla situate in intravilanul municipiului Oradea, si sunt incadrate in urmatoarele unitati teritoriale de referinta (UTR) conform PUG Oradea:

UTR -RiM- Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zona mixta (Extras Regulament P.U.G.)

UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând

- Locuire colectivă,
- Funcțiuni administrative,
- Funcțiuni de administrare a afacerilor,
- Funcțiuni financiar-bancare,
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni culturale
- Funcțiuni de învățământ și cercetare,
- Funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu)
- Funcțiuni de turism.

Locuirea va ocupa în mod obligatoriu între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major - complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

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

- (a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni.
- (b) se recomandă ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Spălătorii auto, cu următoarele condiții:
 - (a) activitatea de spălătorie nu este însoțită, pe aceeași parcelă, de activități precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
 - (b) numărul boxelor/ spațiilor destinate spălării este limitat la unul singur. Nu se admit extinderi ale unităților existente;
 - (c) există posibilitatea parcării pentru clienții aflați în așteptare;
 - (d) spălătoria se află la o distanță minimă de 15 m față de orice fereastră a unei locuințe;
 - (e) elaborarea și aprobarea, în prealabil, a unui PUD în vederea organizării acceselor și funcțiunilor pe parcelă.

UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refozibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin deschideri în vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizat, cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local,

aprobat;

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea terenului se va realiza în cadrul PUZ. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice - străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

- (a) front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m
- (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 750 mp
- (e) formă regulată

Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere.

Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

Este admisibilă, în mod justificat, pentru dezvoltări unitare, comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților din UTR / subzone învecinate. În acest caz se va elabora un PUZ.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În conformitate cu PUZ / PUZ de restructurare.

De regulă, se va adopta regimul de construire specific zonei, sau predominant zonei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cu excepția situațiilor unde clădirile se înscriu într-un front construit existent - când acestea se vor alipi limitelor laterale (calcanelor), - retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

În toate cazurile se vor respecta prevederile Codului Civil și ale OMS 119 / 2014 privind însoțirea incaperilor de locuit.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În conformitate cu PUZ / PUZ de restructurare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- a) Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ / PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:
- b) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S/D) + P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- c) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S / D) + P+5+1R, (1-3S / D)+P+6
- d) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt
- e) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată
- f) înălțimea totală maximă corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, în spatele corpurilor de clădire amplasate către aliniament, nu va depăși 18 m.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

ÎMPREJMURI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejuriri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejuriri spre spațiul public, acestea pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,5 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejuririle sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile comune:

POT maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = 50% x St pentru parcelele de colț

Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) POT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție

de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile comune:

CUT maxim = 2,8

Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) CUT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

UTR -UM4- Zona de urbanizare - Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala (Extras Regulament P.U.G.)

UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând:

- Locuire colectivă;
- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni de administrarea afacerilor;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni culturale;
- Funcțiuni de învățământ și cercetare;
- Funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu);
- Funcțiuni de turism.

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

- a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul PUG, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfășurării activității de baza, să nu depășească 50 mp;
- c) să implice maximum 5 persoane;
- d) să aibă acces public limitat (ocazional);
- e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau

incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin ochiuri mobile în vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterean independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansamburi monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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

Orice utilizări, altele decât cele admise la "UTILIZARI ADMISE" si "UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI".

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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp
- (e) să aibă formă regulată

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 3 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea poate varia și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). Distanța minimă față de limitele laterale ale parcelei va fi egală sau mai mare decât jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 4,5 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

În toate situațiile se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind înscrierea incaperilor de locuit;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

(a) înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 9 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit

(b) jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus, privind înălțimea.

În toate situațiile se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind însoțirea incaperilor de locuit;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective), situate la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S / D)+P+2+M$, $(1-2S / D)+P+2+1R$, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S/D)+P+4$
- (c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată
- (d) înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, în spatele corpurilor de clădire amplasate către aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul parcelor comune și minimum 20% în cazul parcelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

ÎMPREJMURI

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

Împrejmuririle orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuririlor va fi de 2,2 m. Împrejmuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

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

POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 1,5

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,0

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

CUT maxim = 2,4

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (HA)
1.	TEREN STUDIAT - Nr.CAD. 5725, 5729, 159801, 192768, 5728, 192766, 195072, 5726/1, 192770, 192470, 213719, 213720, 213279, 213966 (Incinta 1)	37,853	3,78
2.	TEREN STUDIAT - Nr.TOPO. 8572/30, 8572/31, 8572/32, 8572/34, 8572/36 (Incinta 2)	36,524	3,65
3.	TEREN CU DESTINATIE STABILITA PRIN PUG - G_t (suprafata totala U.I.R. din zona terenurilor studiate)	48.864,34	4,88
4.	TEREN CU DESTINATIE STABILITA PRIN PUG - ED (suprafata totala U.I.R. din zona terenurilor studiate)	18.218,09	1,82
5.	TEREN CU DESTINATIE STABILITA PRIN PUG - Et (suprafata totala U.I.R. din zona terenurilor studiate)	18.905,75	1,89
6.	TEREN CU DESTINATIE STABILITA PRIN PUG - M2 (suprafata totala U.I.R. din zona terenurilor studiate)	961,19	0,09
7.	TEREN CU DESTINATIE STABILITA PRIN PUG - Lc_A (suprafata totala U.I.R. din zona terenurilor studiate)	5.193,33	0,51
8.	TEREN CU DESTINATIE STABILITA PRIN PUG - Lip (suprafata totala U.I.R. din zona terenurilor studiate)	2.516,78	0,25
9.	TEREN CU DESTINATIE STABILITA PRIN PUG - Is (suprafata totala U.I.R. din zona terenurilor studiate)	574,20	0,05
10.	TEREN CU DESTINATIE STABILITA PRIN PUG - Va (suprafata totala U.I.R. din zona terenurilor studiate)	3.180,49	0,31
11.	TEREN CU DESTINATIE STABILITA PRIN PUG - Llu (suprafata totala U.I.R. din zona terenurilor studiate)	5.129,66	0,51
12.	TEREN CU DESTINATIE STABILITA PRIN PUG - S_Li (suprafata totala U.I.R. din zona terenurilor studiate)	657,76	0,06
13.	TEREN CU DESTINATIE STABILITA PRIN PUG - ULi (suprafata totala U.I.R. din zona terenurilor studiate)	4.368,73	0,43
14.	TEREN CU DESTINATIE STABILITA PRIN PUG - R-M2 (suprafata totala U.I.R. din zona terenurilor studiate)	23.681,05	2,36
15.	TEREN CU DESTINATIE STABILITA PRIN PUG - UM4 (suprafata totala U.I.R. din zona terenurilor studiate)	54.122,93	5,41
16.	Suprafata circulatiei auto in zona terenurilor studiate	27.044,28	2,70
17.	Suprafata circulatiei pietonale in zona terenurilor studiate	8.203,02	0,82
18.	Suprafata spatii verzi in zona terenurilor studiate	13.881,84	1,38
	TOTAL TEREN STUDIAT	235.503,44	23,55

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Spatiile care beneficiaza de aliniamente de arbori inregistreaza temperaturi cu pana la 10°C mai mici vara, oferind o umbra racoroasa. Efectul de racire al unui arbore sanatos, matur, este echivalent cu doua aparate de aer conditionat care functioneaza 20 de ore/zi.

Se apreciaza ca un arbore de aliniament poate evapora 5 m³ de apa pe an (Bernatzky A., 1978), se influenteaza astfel favorabil microclimatul urban si prin stimularea schimbului de aer.

Impuritatile in suspensie, praful, gudronul si uleiurile din aerosolii poluanti sunt acumulate prin aderenta, in frunzele arborilor.

Luând în considerare spre exemplu necesarul de oxigen pentru o ființa umană, se apreciază ca o suprafață foliară de 25 m² acoperă nevoia zilnică pentru o persoană (Ilieșcu A.F., 2006).

Arborii de aliniament pot absorbi până la 30% din apa de ploaie, ajutând astfel canalizarea străzii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

- posibilitatea tranzitarii zonei pe un traseu cât mai fluent.
- previzionarea reglementării profilului străzilor de legătură din zona luată în studiu în vederea posibilității de formare a unui sistem rutier unitar și fluent.

În general trasa străzii propusă preliminar urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia atât cu arterele principale ce duc în centrul orașului cât și cu Centura Uradea (str. Ugorului).
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cât mai scurte și directe
- rezolvarea eficientă a tramei stradale, a problemelor de acces auto și pietonale, urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.
- în **Incinta 1** se propune cedarea unei suprafețe de teren de 567,49 mp din terenul beneficiarului în vederea largirii/modernizării profilului străzii Ateliereilor (Incinta 1 – Lot 5 – drum public).
- tot în cadrul **Incintei 1** se propune cedarea unei suprafețe de 6.200,20 mp din terenul beneficiarului în vederea formării rețelei de drumuri publice (Incinta 1 – Lot 4 – drum public).
- în **Incinta 2** se propune cedarea unei suprafețe de teren de 1.668,99 mp (Incinta 2 – Lot 2 – drum public) din terenul beneficiarului în vederea largirii/modernizării profilului străzii Ateliereilor respectiv formarea unui drum de legătură în continuarea drumului propus în **Incinta 1**.

Transportul în comun

În prezent în zona studiată există trasee de transport în comun (strada Ateliereilor).

Parcaje și garaje

Pentru parcaje și garaje se vor aplica reglementările aferente zonării funcționale propusă prin prezenta documentație.

Semaforizări

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber. În zona nu se prevede semaforizări cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulație STOP. În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa semnale luminoase, în baza unui studiu de trafic amanunțit. Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe ora și bandă de circulație.

Organizarea circulației pietonale

Strazile existente si preluate in vederea modernizarii precum si cele nou create sunt prevazute cu trotuare de latimi corespunzatoare in functie de categoria strazii si de posibilitatile de executie.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- sa sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut in conformitate cu STAS-urile 10.144/3.5.6 care stabilesc elemente geometrice ale strazilor, calculul capacitatii de circulatie si intersecțiile de strazi, precum si cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru strazi. Concomitent s-a tinut seama si de posibilitatile existente in teren, de defazectarile necesare pentru realizarea profilelor, cautandu-se echilibrul intre necesar si disponibilitate.

La propunerea de interventie asupra strazilor din zona luata in studiu s-a tinut cont de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, deplanurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, de modul de trafic origine-destinatie, precum si de normele tehnice in vigoare, pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a treia.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prezenta documentatie s-a realizat la solicitarea beneficiarului S.C. WEST RESIDENCE S.R.L. in scopul reglementarii terenurilor cu Nr. CAD. 5725, 5729, 159801, 192768, 5728, 192766, 195072, 5726/1, 192770, 192470, 213719, 213720, 213729, 213966 situate in municipiul Oradea adiacent strazilor Atelierelelor (nord-est) si Thurzo Sandor (nord-vest) – suprafata toala a terenurilor studiate (in proprietatea S.C. WEST RESIDENCE S.R.L.) este de 37.853 mp (**Incinta 1**). De asemenea in prezenta documentatie au fost studiate si terenurile cu Nr. TOPO. 8572/30, 8572/31, 8572/32, 8572/34, 8572/36 in proprietatea SC AUTOCRISANA SA respectiv STRANICI IOAN si STRANICI RODICA-IRINA, terenuri adiacente strazii Atelierelelor (nord-est) – suprafata totala 36.524 mp (**Incinta 2**). Astfel suprafata totala a terenurilor studiate in proprietatea beneficiarilor (**Incinta 1 + Incinta 2**) este de **74.377 mp**.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PENTRU TERENURILE CARE FAC OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTATII (Incinta 1 + Incinta 2)

REGULAMENT DE URBANISM - Zona mixta cu regim de construire deschis.

Incinta 1 – Zona 1, Zona 2

Incinta 2 – Zona 1

UTILIZĂRI ADMISE

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

Se recomandă ca spațiile de locuit (apartamente) să fie amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre principalele spații publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- se recomandă să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni.
 - se recomandă ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere.
- Conditionari pentru servicii terțiare, servicii profesionale sau manufacturiere dacă acestea se realizează în paralel cu funcțiunea de locuire:
- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea în scopul desfășurării activității de baza, să nu depășească 50mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat.

Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerț en gros.
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerț și alimentație publică practicate prin deschideri în vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmui, cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Orice utilizări, altele decât cele admise la **"UTILIZARI ADMISE"** și **"UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI"**.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun. Dacă acestea se vor realiza se va avea în vedere conformarea spațial volumetrică a propunerii de amenajare, și justificarea necesității intervenției.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Testul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice - străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

PARCELE FORMATE PRIN PUZ:

Incinta 1: - Lot 1 edificabil: Suprafata lot format: 15.820,19 mp

- Lot 2 edificabil: Suprafata lot format: 10.708,70 mp

- Lot 3 (Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat): Suprafata lot format: 4.547,25 mp

- Lot 4 drum public: Suprafata lot format: 6.200,20 mp

- Lot 5 drum public: Suprafata lot format: 567,49 mp

Incinta 2: - Lot 1 edificabil: Suprafata lot format: 34.855,01 mp

- Lot 2 drum public: Suprafata lot format: 1.668,99 mp

Se permit dezmembrări ulterioare aprobării PUZ, în scopul valorificării terenurilor sau în funcție de soluțiile arhitecturale sau procedurilor legislative privind administrarea - finanțarea, cu obținerea în prealabil a unui aviz Arh Sef/ Aviz Oportunitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Zona 1 - Lot 1 (Incinta 1)

Pentru frontul la strada Ateliereilor: minim 7,00 m

Pentru frontul la strada Thurzo Sandor: minim 7,00 m

Pentru frontul la drumul public propus cu profil de 14,00 m din partea sud-vestica a Lot-ului 1: minim 7,50 m din axul drumului

Frontul la drumul public propus cu profil de 14,00 m din partea sud-estica a Lot-ului 1 coincide cu limita de amplasare fata de limitele laterale/posterioare (min. 12,00 m si asigurarea unei distante minime egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte in relatia cu cladirile invecinate din Incinta 2)

Zona 2 - Lot 2

Pentru frontul la drumul public propus din partea nord-vestica a Lot-ului 2: minim 15,90 m din axul drumului

Frontul la drumul public propus cu profil de 14,00 m din partea nord-estica a Lot-ului 2 coincide cu limita de amplasare fata de limitele laterale/posterioare (min. 15,00 m si asigurarea unei

distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate din Incinta 2)

Frontul la drumul public propus cu profil de 10,50 m din partea sud-estica respectiv sud-vestica a Lot-ului 2 coincide cu limita de amplasare fata de limitele laterale/posterioare (min. 15,00 m și asigurarea unei distante minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate de la nr. cad. 208995, 176757 și 6960)

Zona 1 - Lot 1 (Incinta 2)

Pentru frontul la strada Ateliereilor: minim 3,00 m

Frontul la drumul public propus cu profil de 10,50 m din partea sud-estica a Lot-ului 1 coincide cu limita de amplasare fata de limitele laterale/posterioare (min. 10,50 m și asigurarea unei distante minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate de la nr. cad. 156173, 156172 și 156171)

Frontul la drumul public propus cu profil de 14,00 m din partea sud-vestica a Lot-ului 1 coincide cu limita de amplasare fata de limita posterioara (min. 8,00 m și asigurarea unei distante minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate din Incinta 1)

Frontul la drumul public propus cu profil de 14,00 m din partea nord-vestica a Lot-ului 1 coincide cu limita de amplasare fata de limita laterala (min. 6,00 m și asigurarea unei distante minime egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate din Incinta 1)

Nota: Limita Subsoliurilor (Zona 1 și Zona 2 - Incinta 1 respectiv Zona 1 - Incinta 2) poate sa depaseasca limita de implantare, dar sa nu depaseasca limita carosabila a drumurilor publice

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Zona 1 - Lot 1 (Incinta 1)

Retragere fata de limita laterala/posterioara din partea sud-estica a Lot-ului 1: min. 12,00 m și asigurarea unei distante minime egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate din Incinta 2

Zona 2 - Lot 2

Retragere fata de limitele laterale/posterioare din partea nord-estica, sud-estica și sud-vestica a Lot-ului 2: min. 15,00 m și asigurarea unei distante minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate de la nr. cad. 208995, 176757, 6960 și Incinta 2

Zona 1 - Lot 1 (Incinta 2)

Retragere fata de limita laterala din partea nord-vestica a Lot-ului 1: min. 6,00 m și asigurarea unei distante minime egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate din Incinta 2

Retragere fata de limita laterala din partea sud-estica a Lot-ului 1: min. 10,50 m și asigurarea unei distante minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate de la nr. cad. 156173, 156172 și 156171

Retragere fata de limita posterioara din partea sud-vestica a Lot-ului 1: min. 8,00 m și asigurarea unei distante minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate din Incinta 1

Nota: Limita Subsoliurilor (Zona 1 și Zona 2 - Incinta 1 respectiv Zona 1 - Incinta 2) poate sa depaseasca limita de implantare, dar sa nu depaseasca limita carosabila a drumurilor publice

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele se vor realiza din strazile existente (str. Ateliereleor, str. Thurzo Sandor) / propuse spre dezvoltare ce marginesc loturile 1,2 - Incinta 1 si lot 1 - Incinta 2. Se vor prevedea accese auto la parcajul subteran, si la parcajele supraterrane conform normelor in vigoare. Se va avea in vedere separarea circulatiilor auto de cele pietonale, iar acolo unde acestea se suprapun se recurge la limitarea vitezei autoturismelor la minim 10km/ora.

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

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

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.

Pentru locuințe colective (multifamiliale):

- 1loc/apartament cu arie utila mai mica de 100 mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utila mai mare de 100 mp.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Pentru funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:

- 1loc de parcare la 80mp arie utila (pentru funcțiuni fara acces public).
- 1loc de parcare la 40mp arie utila (pentru funcțiuni cu acces public).

Pentru funcțiuni terțiare:

- unitati de alimentatie publica = 1loc de parcare la 9 mp arie utila a salii de mese/activitati.
- servicii cu acces public = 1loc de parcare la 35 mp arie utila destinata publicului.
- servicii profesionale = 1loc de parcare la 35 mp arie utila destinata publicului.
- servicii manufacturiere = 1loc de parcare la 50 mp arie utila.
- comert en detail = 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1 - 2 S / D) + P + 9 + R

Înălțimea maxima a cladirilor nu va depasi +37 m de la cota terenului amenajat.
S - subsol, D - demisol, P - parter, R - nivel retras

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade, placi de piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR:

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Fridele de brânșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul parcelor comune și minimum 25% în cazul parcelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora și 100% dacă se asigură un strat vegetal cu o grosime de min. 50 cm.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri supraterrane cu garaje / parcaje colective cu acces public, având minim 40% din suprafața construită desfășurată destinată acestora, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

IMPREJUMIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi spre spațiul public, acestea pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,0 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Incinta 1

POT maxim = 30%

Conform mobiliare Incinta 1 POT propus = 24,36 %

Incinta 2

POT maxim = 30%

POT maxim = 35%

Notă: Se accepta POT = 35% în situația în care se pastrează mobliarea orientativă propusă pentru Incinta 2, cu pastrea și refuncționalizarea construcției existente C1 amplasată adiacent

strazii Atelierelor. In cazul in care se propune o alta mobilara, care nu mentine constructia existenta C1, POT-ul maxim va fi 30%.

Conform mobilara orientativa Incinta 2 POT propus = 31,26 % (cu pastrarea si refunctionalizarea constructiei existente C1)

Nota: Dezvoltarile propuse in cele 2 incinte studiate se vor realiza in etape distincte dupa aprobarea documentatiei de urbanism. Mobilarea propusa in Incinta 2 este cu caracter orientativ, in cazul in care se opteaza pentru un alt tip de mobilara, se va obtine un Aviz Arhitect Sef.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Incinta 1

CUT maxim = 3,36 (respectiv 2,8 majorat o singura data cu 20%)

Conform mobilara Incinta 1 CUT propus = 2,60

Incinta 2

CUT maxim = 3,36 (respectiv 2,8 majorat o singura data cu 20%)

Conform mobilara Incinta 1 CUT propus = 2,02

REGULAMENT DE URBANISM - Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

Incinta 1 - Zona 3

UTILIZARI ADMISE

Plantatii inalte, medii si joase

Sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si piste de bicicleta

Mobilier urban, amenajari petru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile

Edicule, componente ale amenajarii peisagere

Construcții pentru activitati culturale si alimentatie publica

Grupuri sanitare, spatii pentru administratie si intretinere

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Accese auto pentru intretinere, interventii , transport de materiale pe sistemul de alei. Aceste activitati vor avea u caracter ocazional.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

UTILIZARI INTERZISE

Altele decat cele amintite la punctul "Utilizari admise" si "Utilizari admise cu conditionari". Pentru constructiile tehnico-edilitare amplasate la suprafata sau altor tipuri de constructii cu functiuni admise in zona.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR CARACTERISTICILE LOTURILOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Incinta 1 - Lot 3 (Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat):
Suprafata lot format: 4.547,25 mp

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- LA MINIM - 3M DE DRUMURILE/CIRCULATIILE AUTO.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- LA MINIM - 3M

Sunt excluse de la aceasta reglementare constructiile apartinand retelelor editate sau de evacuare a deseurilor menajere. Constructiile apartinand retelelor editate se recomanda sa fie amplasate in subteran, in functie de conditiile tehnice impuse.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACELASI LOT

Pe lot pot coexista doua/mai multe corpuri de cladire doar daca functiunile acestora sunt compatibile In acest caz, intre fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanta minima de 6 m.

CIRCULATII SI ACCESE

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora - dupa caz.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavae din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Parcajele se vor amenaja in apropierea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje.

Pentru functiuni tehnico editate: 1loc de parcare la 160mp AU.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

(S/D)+P+1 : S - subsol, D - demisol, P - parter.

Înăltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa nu va depasi 7m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris în preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele editate publice, zona beneficiind de echipare completa.

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

Fiindele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejurire.

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

Lotul va dispune de o platforma sau de un spatiu interior (eventual integrat in imprejurire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public. In zona de intretinere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public si unul pentru resturi vegetale (compost).

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si înalta).

IMPREJMURI

Nu se recomanda imprejmuiri. Daca se doreste realizarea de imprejmuiri acestea vor avea inaltimea maxima de 2,20m si vor fi de tip transparent si vor fi dublate de garduri vii.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis = 5%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis = 0,1.

NOTA: LEA 110 KV - Propunere LES. Se propune trecerea liniei de inalta tensiune in subteran (LES), pentru anulara culoarului de protectie. Trecerea liniei in subteran se va realiza pe baza unui proiect de specialitate intr-o faza ulterioara.

1. Dupa anulara culoarului de protectie (ingroparea liniei electrice aeriene), terenul aferent **Zonei 3**

- **Incinta 1** (Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat) se va supune reglementarilor aferente UTR Is (Zona Institutii publice si de interes public)

2. Pentru mobilarea parcelei in cauza (**Zona 3 - Incinta 1**) se va intocmi o documentatie de urbanism de tip PUD

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea cu utilitati se va realiza prin racordarea / bransarea la retelele publice existente in zona studiata: alimentare cu apa, canalizare menajera, pluviala, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, alimentare cu energie termica.

Conform plansei „U06. Plan retele edilitare”, prezenta documentatie propune mentinerea in functiune a retelelor existente pe zonele de servitate de utilitate publica existente si propuse.

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa – mentinerea in functiune a retelei existente pe zonele de servitate de utilitate publica existente si propuse.

STAS 8591/97 RETELE EDILITARE SUBTERANE. CONDITII DE AMPLASARE stabileste conditiile de amplasare a retelelor edilitare subterane executate in saptaturi pentru distributia apei potabile si industriale, de canalizare, termoficare, gaze naturale, telecomunicatii, energie electrica. Acesta se aplica la proiectarea retelelor noi si a retelelor existente care se modifica.

Conform prescriptiilor, conductele de alimentare cu apa potabila se vor poza subteran; in raport cu cota terenului sau a suprafetei imbracamintii strazii (adancimea de pozare trebuie sa asigure pentru orice retea amplasata sub partea carosabila a strazilor, rezistenta la efectul mecanic al circulatiei sau al compactarii) adancimea de pozare trebuie sa fie egala cu sau mai mare decat adancimea de inghet conform STAS 6054 si sa tina seama de recomandarile producatorilor de tuburi, in functie de materialul utilizat.

Conductele de alimentare cu apa potabila se vor amplasa la o distanta de:

- minimum 1,50 m (distanța este impusa de stabilitatea constructiei) fata de arbori (axa acestora);
- minimum 3 m fata de fundatiile cladirilor (in cazul amplasarii conductelor care transporta lichide in terenuri sensibile la umezire, trebuie sa respecte procedurile din reglementarile tehnice in vigoare);

– minimum 0.50 m fata de borduri, rigole sau santuri (distanța se masoara de la fata dinspre cale a bordurii sau de la limita exteriora a rigolei sau santului; in cazul rigolelor cu guri de scurgere, distanta minima este de 0.70 m);

– minimum 3.00 m fata de canalele colectoare (in cazul amplasarii conductelor care transporta lichide in terenuri sensibile la umezire, trebuie sa respecte procedurile din reglementarile tehnice in vigoare);

– minimum 0.50 m fata de alte conducte de alimentare cu apa, daca adancimea de pozare este de pana la 1.50 m.

Decretul Nr. 1059/1967 PRIVIND PROTECTIA SANITARA A SURSELOR, CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR CENTRALE DE ALIMENTARE CU APA POTABILA SI A APELOR MINERALE PENTRU CURA INTERNA emis de Consiliul de Stat impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

Canalizare menajera

Racordul la rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate – mentinerea in functie a rețelei existente pe zonele de servitute de utilitate publica existente si propuse.

Pana la realizarea rețelei de canalizare pentru evacuarea apelor uzate, restituția se va realiza in bazine vidanjabile, cf. DMS 119/2014.

STAS 8531/97 REȚELE EDILITARE SUBTERANE. CONDITII DE AMPLASARE stabileste conditiile de amplasare a rețelelor editare subterane executate in sapaturi pentru distributia apei potabile si industriale, de canalizare, termoficare, gaze naturale, telecomunicatii, energie electrica. Acesta se aplica la proiectarea rețelelor noi si a rețelelor existente care se modifica.

Conform prescriptiilor, canalele colectoare se vor poza subteran: in raport cu cota terenului sau a suprafeței imbracamintii strazii (adancimea de pozare trebuie sa asigure pentru orice rețea amplasata sub partea carosabila a strazilor, rezistenta la efectul mecanic al circulatiei sau al compactarii) adancimea de pozare trebuie sa fie egala cu sau mai mare decat adancimea de inghet conform STAS 6054 si sa tina seama de recomandarile producatorilor de tuburi, in functie de materialul utilizat.

Canalele colectoare se vor amplasa la o distanta de:

- minimum 1.50 m (distanța este impusa de stabilitatea constructiei) fata de arbori (axa acestora);
- minimum 2 m fata de fundatiile cladirilor (in cazul amplasarii conductelor care transporta lichide in terenuri sensibile la umezire, trebuie sa respecte procedurile din reglementarile tehnice in vigoare);
- minimum 0.50 m fata de borduri, rigole sau santuri (distanța se masoara de la fata dinspre cale a bordurii sau de la limita exteriora a rigolei sau santului; in cazul rigolelor cu guri de scurgere, distanta minima este de 0.70 m);
- minimum 0.50 m fata de alte canale colectoare, daca adancimea de pozare este de pana la 1.50 m.

Canalizare pluviala

Racordul la rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul acoperisurilor si terenului amenajat – mentinerea in functie a rețelei existente pe zonele de servitute de utilitate publica existente si propuse.

Pana la realizarea rețelei de canalizare a apelor pluviale, evacuarea apelor meteorice se va realiza prin intermediul sistemelor de jgheaburi si burlane pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul acoperisurilor, respectiv prin intermediul sistemelor de rigole pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul terenului

amenajat, urmand a fi colectate si transmise prin retele de conducte subterane catre santul colector amplasat de-a lungul zonelor de servitute de utilitate publica existente si previzionate.

Alimentare cu energie electrica

Bransamentul la retea de distributie a energiei electrice este posibil, in zona studiata existand posturi de transformare, ca urmare a investitiilor in zona.

STAS 8591/97 REȚELE EDILITARE SUBTERANE. CONDITII DE AMPLASARE stabileste conditiile de amplasare a retelelor edilitare subterane executate in sapaturi pentru distributia apei potabile si industriale, de canalizare, termoficare, gaze naturale, telecomunicatii, energie electrica. Acesta se aplica la proiectarea retelelor noi si a retelelor existente care se modifica.

Conform prescriptiilor, cablurile electrice se vor poza subteran; in raport cu cota terenului sau a suprafetei imbracamintii strazii (adancimea de pozare trebuie sa asigure pentru orice retea amplasata sub partea carosabila a strazilor, rezistenta la efectul mecanic al circulatiei sau al compactarii) adancimea de pozare trebuie sa fie de minimum 0.70 m.

Cablurile electrice se vor amplasa la o distanta de:

- minimum 1.00 m (distanța este impusa de stabilitatea constructiei) fata de arbori (axa acestora);
- minimum 0,60 m fata de fundatiile cladirilor (in cazul amplasarii conductelor care transporta lichide in terenuri sensibile la umezire, trebuie sa respecte procedurile din reglementarile tehnice in vigoare);
- minimum 0.50 m fata de borduri, rigole sau santuri (distanța se masoara de la fata dinspre cale a bordurii sau de la limita exteriora a rigolei sau santului; in cazul rigolelor cu guri de scurgere, distanta minima este de 0.70 m);
- minimum 0.50 m fata de canalele colectoare, daca adancimea de pozare este de pana la 1.50 m;
- minimum 0.50 m fata de conductele de alimentare cu apa, daca adancimea de pozare este de pana la 1.50 m.

NOTA: LEA 110 KV - Propunere LES. Se propune trecerea liniei de inalta tensiune in subteran (LES), pentru anularea culoarului de protectie. Trecerea liniei in subteran se va realiza pe baza unui proiect de specialitate intr-o faza ulterioara.

1. Dupa anularea culoarului de protectie (ingroparea liniei electrice aeriene), terenul aferent **Zonei 3 - Incinta 1** (Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat) **se va supune reglementarilor aferente UTR Is (Zona Institutii publice si de interes public)**

2. Pentru mobilarea parcelei in cauza (Zona 3 - Incinta 1) se va intocmi o documentatie de urbanism de tip PUD

Alimentare cu gaz

In zona pentru constructiile viitoare, incalzirea spatiilor se va face prin racord la reseaua publica de alimentare cu gaz, numai dupa realizarea unui proiect de specialitate.

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 viteză, circuite, închiriate pe F.Ţ., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.). În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea reţelelor subterane şi aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare. Instalarea cablurilor telefonice în canalizatie, sapatura sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor şi nici nu influenţează în mod direct sau indirect protecţia mediului ambiant.

Gospodărie comunală

Dupa reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Oradea va asigura evacuarea deseurilor precum şi transportarea acestora la groapa de gunoi a oraşului în baza unui contract încheiat cu fiecare proprietar în parte.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Noile măsuri vor diminua până la eliminare sursele de poluare prin:

- schimbarea destinației terenului studiat;
- menținerea în funcțiune a reţelelor edilitare existente pe zonele de servitute de utilitate publică existente şi previzionate::
- racordarea / bransarea construcțiilor la reţelele edilitare existente pe zonele de servitute de utilitate publică existente şi previzionate, disponibile şi funcționale;
- interzicerea conducerii apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine, acestea fiind colectate prin sisteme de jgheaburi şi burlane pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul învelitori / rigole pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul terenului amenajat, şi evacuate prin racorduri subterane pentru evacuarea apelor meteorice la reţeaua pentru colectarea apelor pluviale existentă în zona, disponibilă şi funcțională;
- conform reglementărilor RLU aferent PUZ, terenul va dispune de spații verzi ce vor ocupa un procent minimum de 30% din suprafața de teren aferenta dezvoltărilor şi vor cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie şi înaltă;
- împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii, vegetație (joasă, medie şi înaltă) care, împreună, vor constitui o perdea de protecție; (nu se recomandă împrejmuiri).
- pentru căile pietonale şi carosabile se recomandă utilizarea îmbrăcămintilor permeabile (dalaje de piatră / beton).

Spatiile care beneficiază de aliniamente de arbori înregistrează temperaturi cu până la 10°C mai mici vara, oferind o umbră racoritoare. Efectul de răcire al unui arbore sănătos, matur, este echivalent cu două aparate de aer condiționat care funcționează 20 de ore/zi.

Se apreciază că un arbore de aliniament poate evapora 5 m³ de apă pe an (Bernatzky A., 1978), se influențează astfel favorabil microclimatul urban şi prin stimularea schimbului de aer.

Impuritățile în suspensie, praful, gudronul şi uleiurile din aerosolii poluanți sunt acumulate prin aderența, în frunzele arborilor.

Luând în considerare spre exemplu necesarul de oxigen pentru o ființă umană, se apreciază că o suprafață foliară de 25 m² acoperă nevoia zilnică pentru o persoană (Iliescu A.F., 2006).

Arborii de aliniament pot absorbi până la 30% din apa de ploaie, ajutând astfel canalizarea strădală.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

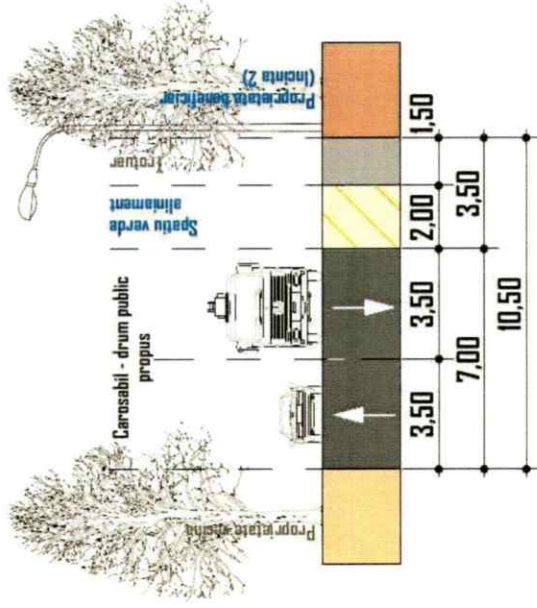
Organizarea circulatiei in zona studiata se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

In documentatia de fata, modificarile aduse din punct de vedere al circulatiilor, vor fi pe terenurile ce fac obiectul prezentului PUZ (in proprietatea beneficiarului).

Principalele obiective de utilitate publica sunt: Propunerea de uniformizare si largire a profilului stradal, strada Atelielor si modernizarea intersectiei dintre strada Atelielor si strada Thurzo Sandor, iar pentru o mai coerenta tranzitare si utilizare a zonei s-a propus dezvoltarea unei retele de drumuri de legatura intre strada Atelielor si Thurzo Sandor, drumuri care vor favoriza si accesul la investitiile propuse spre dezvoltare in cele doua incinte.

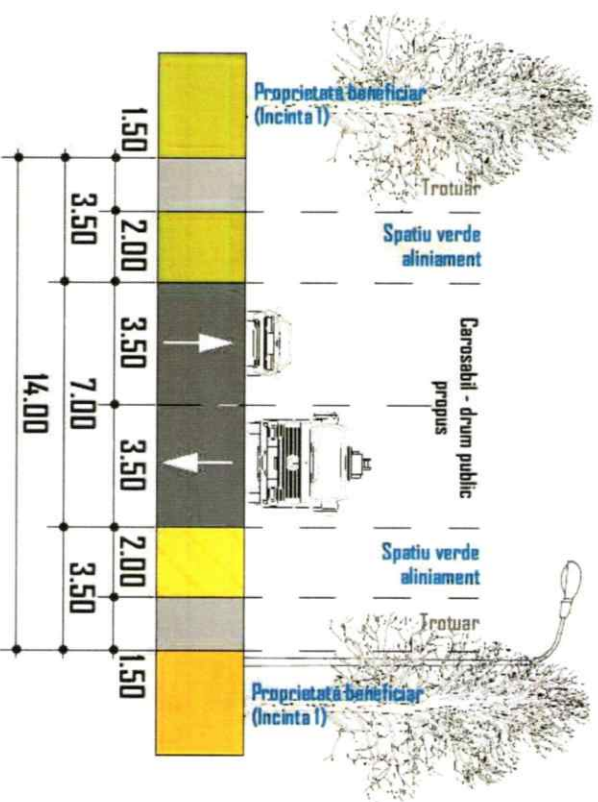


DRUM PUBLIC PROPOS (INCINTA 2) SC. 1:200

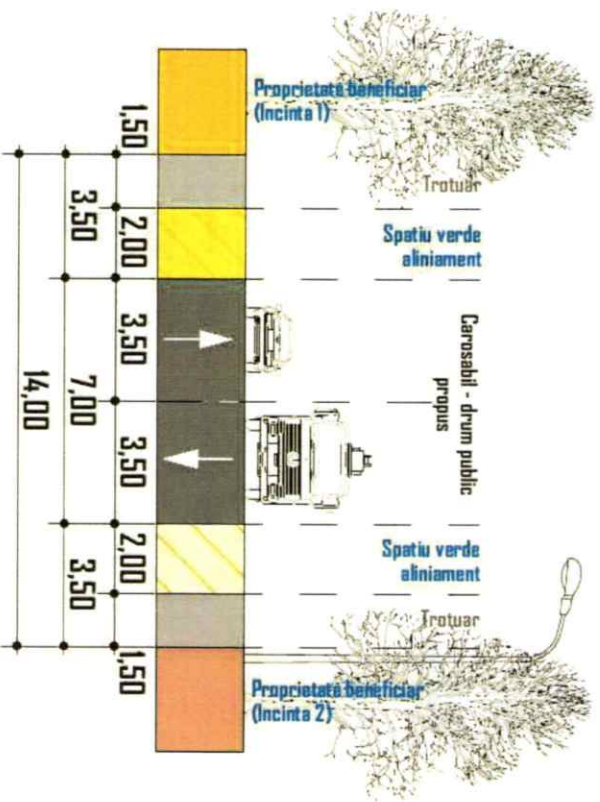




DRUM PUBLIC PROPOS (INCINTA 1) SC. 1:200

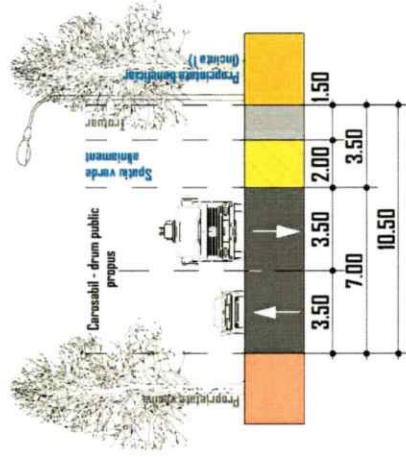


DRUM PUBLIC PROPOS (INCINTA 1) SC. 1:200



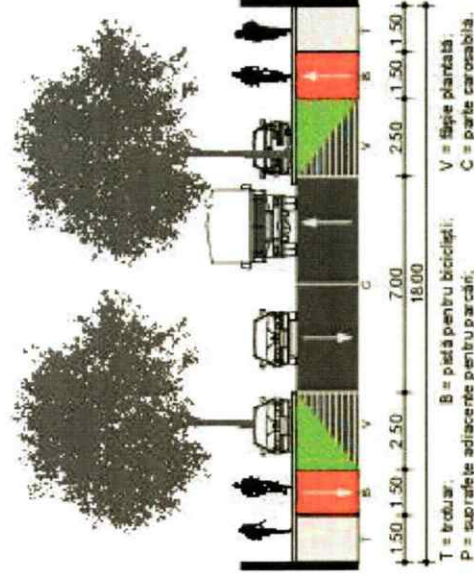


DRUM PUBLIC PROPUȘ (INCINTA 1) SC. 1:200

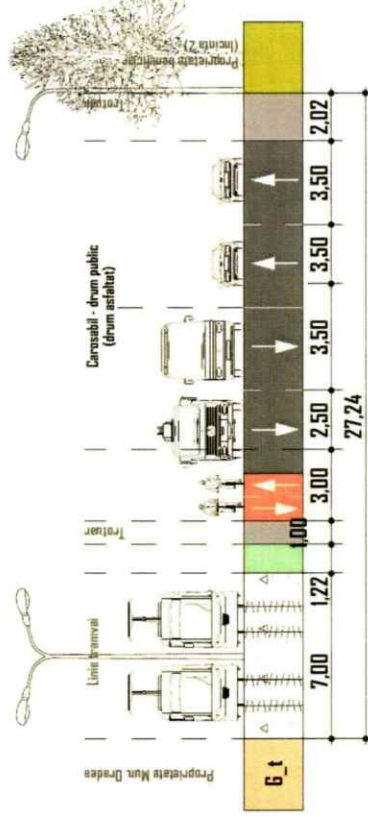


STRADA NOJORIDULUI SC. 1:200

III.B 18m - zonă mixtă / rezidențială



STRADA ATELIERELOR SC. 1:200



BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUASA:

NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (HA)
1.	TEREN STUDIAT - Nr.CAD. 5725, 5729, 159801, 192768, 5728, 192766, 195072, 5726/1, 192770, 192470, 213719, 213720, 213279, 213966 (Incinta 1) - din care: - UTR RIM - UTR UM4	37.853 21.459,21 16.393,79	3,78 2,14 1,64
2.	TEREN STUDIAT - Nr.TOPO. 8572/30, 8572/31, 8572/32, 8572/34, 8572/36 (Incinta 2) - UTR RIM	36.524	3,65
3.	Teran aflat in proprietatea beneficiarului propus spre cadare in vederea largirii drumului public existent str. Ateliereilor, respectiv formarea de drumuri publice noi (Incinta 1)	6.767,69	0,67
4.	Teran aflat in proprietatea beneficiarului propus spre cadare in vederea largirii drumului public existent str. Ateliereilor, respectiv formarea de drumuri publice noi (Incinta 2)	1.668,99	0,16
5.	Lot edificabil format - Zona 1 - Incinta 1 (LOT 1)	15.820,19	1,58
6.	Lot edificabil format - Zona 2 - Incinta 1 (LOT 2)	10.708,70	1,07
7.	Lot format - Zona 3 - Incinta 1 (LOT 3)	4.547,25	0,45
8.	Lot edificabil format - Zona 1 - Incinta 2 (LOT 1)	34.855,01	3,48
TOTAL TEREN STUDIAT INCINTA 1 + INCINTA 2		74.377	7,43

INTERVENTII PROPUSE asupra zonelor functionale (UTR):

TOTAL TEREN INCINTA 1 + INCINTA 2	74.377	7,43	100,00%
Incinta 1:			
Zona UTR RIM-> propunere zona mixta cu reoln de constructii deschis	37.853	3,78	50,89%
Zona UTR RIM-> propunere zona verde, locuinel, strazi, Bercut cu acces public nelimitat	18.902,45	1,89	25,41%
Zona UTR UM4-> propunere zona mixta cu reoln de constructii deschis	2.556,76	0,25	3,44%
Zona UTR UM4-> propunere zona mixta cu reoln de constructii deschis	14.403,30	1,44	19,37%
Zona verde, locuinel, strazi, Bercut cu acces public nelimitat	1.990,49	0,19	2,67%
Incinta 2:			
Zona UTR RIM-> propunere zona mixta cu reoln de constructii deschis	36.524	3,65	49,11%

BILANT LOTURI PROPUSE A SE FORMA (INCINTA 1 SI
INCINTA 2):

INCINTA 1

Lot 1 (Zona 1)	Suprafata = 15.820,19 m ²
Lot 2 (Zona 2)	Suprafata = 10.708,70 m ²
Lot 3 (Zona 3)	Suprafata = 4.547,25 m ²
Lot 4 (drum public)	Suprafata = 6.200,20 m ²
Lot 5 (drum public)	Suprafata = 567,49 m ²

INCINTA 2

Lot 1 (Zona 1)	Suprafata = 34.855,01 m ²
Lot 2 (drum public)	Suprafata = 1.668,99 m ²

INDICI URBANISTICI PROPUSI PRIN PUZ (Incinta 1 si 2)

INDICI PROPUSE PRIN PUZ

P.O.T. maxim admis:

30,00 % (Incinta 1)
30,00% - 35,00 % (Incinta 2)

Se accepta POT = 35,00% in situatia in care se pastreaza mobilara orientativa propusa pentru Incinta 2, cu pastrarea si refunctionalizarea constructiei existente Cl amplasata adiacent strazii Atelerelor.

C.U.T. maxim admis:

3,36

Regim de inaltime maxim admis:

2S+P+9+10R

Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi 37 m

Spatii verzi:

min. 25%pt. parcele de colt, min. 30%pt. parcele comune

Nota: CUT-ul maxim admis propus de 3.36 reprezinta CUT-ul maxim admis de Regulament PUG Oradea, majorat cu 20%, o singura data.

Nota: Indicii POT si CUT au fost raportati la suprafata de teren initiala, inainte de cedare in vederea largirii/formarii drumurilor publice, adica **S_{teren} Incinta 1 = 37.853 mp** respectiv **S_{teren} Incinta 2 = 36.524 mp**

INDICI SI SUPRAFETE PROPUSE (conform mobilare Incinta 1):

Suprafata Teren:	Incinta 1	37.853 mp
P.O.T. propus:		24,36 %
C.U.T. propus:		2,50
S construita SUBSOL (nivel 1)		21.065,51 m ²
S construita SUBSOL (nivel 2)		21.065,51 m ²
S construita PATER (cu logii)		9.222,60 m ²
S Desfasurata TOTALA (fara Subsol, cu logii)		98.667,29 m ²
S Desfasurata TOTALA (cu Subsol, cu logii)		140.798,31 m ²
S Desfasurata Spatii comerciale		2.702,97 m ²
TOTAL Unitate de apartament		1.123
TOTAL Parcaje subterane (2 niveluri)		1.110
TOTAL Parcaje la nivelul solului 40 locuri (13 aferente apartamentelor si 27 aferente spatii comerciale)		1.150
TOTAL Parcaje		1.123
TOTAL Unitate de parcare biciclete		1.123
S spatii verzi		12.164,82 m ² (32,13%)
S Circulatii pietonale		7.412,28 m ²
S Circulatii auto		7.066,63 m ²
Regim de inaltime propus		max. 2S+P+9+10R
Hmax. constructii		37 m

INDICI SI SUPRAFETE PROPUSE - conform mobilare Incinta 1 - CI - CI7

INDICI SI SUPRAFETE PROPUSE (conform mobilare orientativa Incinta 2):

Suprafata Teren:	Incinta 2	36.524 mp
P.O.T. propus:		31,26 %
C.U.T. propus:		2,02
S construita PATER		11.420,35 m ²
S Desfasurata TOTALA (fara Subsol)		73.958,00 m ²
TOTAL Unitate de apartament		cca. 924
TOTAL Parcaje subterane (2 niveluri)		cca. 950
TOTAL Parcaje la nivelul solului		-
TOTAL Parcaje		950
TOTAL Unitate de parcare biciclete		cca. 924
S spatii verzi		11.366,26 m ² (31,12%)
S Circulatii pietonale		8.824,70 m ²
S Circulatii auto		4.912,69 m ²
Regim de inaltime propus		max. 2S+P+9+10R
Hmax. constructii		37 m

Incinta 2 - CI - CII

INDICI SI SUPRAFETE PROPUSE - conform mobilare

INDICI SI SUPRAFETE PROPUSE (conform mobilare Zona 1):

Suprafata Teren:	Zona 1	19.341,08 mp
- din care suprafata propusa spre cedare drum public:		3.514,21 mp
S _{construita} PARTER (cu logii C1-C11)		5.780,75 m ²
S _{desfasurata} TOTALA (fara Subsol, cu logii C1-C11)		62.624,49 m ²
S _{spatii verzi} Zona 1		4.860,62 m ² (25,13%)
P.D.T. propus:		29,88 %
C.U.T. propus:		3,23

INDICI SI SUPRAFETE PROPUSE (conform mobilare Zona 2):

Suprafata Teren:	Zona 2	13.962,96 mp
- din care suprafata propusa spre cedare drum public:		3.253,48 mp
S _{construita} PARTER (cu logii C12-C17)		3.441,85 m ²
S _{desfasurata} TOTALA (fara Subsol, cu logii C12-C17)		36.042,10 m ²
S _{spatii verzi} Zona 2		3.845,75 m ² (27,54%)
P.D.T. propus:		24,65 %
C.U.T. propus:		2,58

INDICI SI SUPRAFETE PROPUSE prin PUZ Zona 3:

Suprafata Teren:	Zona 3 - Varianta 1	4.547,25 mp
S _{construita} (conform mobilare)		0,00 m ²
S _{desfasurata} (conform mobilare)		0,00 m ²
S _{spatii verzi} Zona 3 (conform mobilare)		4.547,25 m ² (100%)
P.D.T. propus (conform mobilare):		0,00 %
C.U.T. propus (conform mobilare):		0,00
P.D.T. max. admis:		5 %
C.U.T. max. admis:		0,1

Nota: Conform mobilare propusa Varianta 1, Zona 3 (Incinta 1) se va supune reglementarilor de Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

Varianta 2 - Zona de institutii publice si de interes public

INDICI SI SUPRAFETE PROPUSE prin PUZ **Zona 3 - Varianta 2**

Suprafata Teren:	Zona 3 - Varianta 2	4.547,25 mp
P.D.T. max. admis:		50 %
C.U.T. max. admis:		3,3
S		20%
Spatii verzi min.		

Nota: In Varianta 2, in urma trecerii liniei de inalta tensiune in subteran (LES), pentru anulara culoaului de protectie, Zona 3 (Zona verde - scuaruri, gradini, scuaruri cu acces public nelimitat) se va supune reglementarilor aferente UTR 1s (Zona institutii publice si de interes public) si a reglementarilor prezentei documentatii, iar pentru mobilarea parcelei se va intocmi o documentatie de urbanism de tip PUD.

CIRCULATIA TERENURILOR:

IN PREZENTA PROPUNERE DE REGLEMENTARE TEREN, EXISTA TERENURI DESTINATE TRECERII IN DOMENIUL PUBLIC / PRIVAT AL STATULUI SAU A UNITATILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE DUPA CUM URMEAZA:

Incinta 1 - Lot 5

- din terenul cu Nr.Cad. 5725 se va ceda suprafaata de teren de: 336,91 mp
- din terenul cu Nr.Cad. 192766 se va ceda suprafaata de teren de: 124,08 mp
- din terenul cu Nr.Cad. 5729 se va ceda suprafaata de teren de: 49,64 mp
- din terenul cu Nr.Cad. 195072 se va ceda suprafaata de teren de: 16,34 mp
- din terenul cu Nr.Cad. 159801 se va ceda suprafaata de teren de: 40,52 mp

Suprafata de teren in proprietatea beneficiarului propusa spre cedare in vederea largirii drumului public existent str.

Atelierelor - Steren = 567,49 mp

Incinta 1 - Lot 4

- din terenul cu Nr.Cad. 159801 se va ceda suprafaata de teren de: 83,56 mp
- din terenul cu Nr.Cad. 192768 se va ceda suprafaata de teren de: 65,35 mp
- din terenul cu Nr.Cad. 5728 se va ceda suprafaata de teren de: 230,59 mp
- din terenul cu Nr.Cad. 192470 se va ceda suprafaata de teren de: 747,87 mp
- din terenul cu Nr.Cad. 213720 se va ceda suprafaata de teren de: 1254,50 mp
- din terenul cu Nr.Cad. 5726/1 se va ceda suprafaata de teren de: 69,91 mp
- din terenul cu Nr.Cad. 213966 se va ceda suprafaata de teren de: 3748,42 mp

Suprafata de teren in proprietatea beneficiarului propusa spre cedare in vederea formarii drumurilor publice cu profil de 10,50 m respectiv 14,00 m - Steren = 6200,20 mp

Incinta 2 - Lot 2

- din terenul cu Nr.Topo. 8572/30, 8572/31, 8572/32, 8572/34, 8572/36 se va ceda suprafaata de teren de: 1668,99 mp

Suprafata de teren in proprietatea beneficiarului propusa spre cedare in vederea largirii drumului public existent str.

Atelierelor respectiv formarea drumului public cu profil de 10,50 m - Steren = 1668,99 mp

BILANT TERITORIAL TRANSFER DE PROPRIETATE:

Nr.ctr.	Unitate teritoriala de referinta	Suprafata in mp.	Suprafata in Ha	Procentaj %
 Incinta 1 <i>Teren in proprietatea beneficiarului Nr.CAD.5725, 5729, 159801, 192768, 5728, 192766, 195072, 192470, 213720, 213719, 213720, 213279, 213966</i>	din care se vor ceda urmatoarele suprafete pentru largirea/formarea drumurilor publice:			
	 TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI PROPUS SPRE CEDARE IN VEDEREA LARGIRII STR. ATELIERELOR SI FORMARI DRUMULUI CU PROFIL DE 10,50 M RESPECTIV 14,00M.	6.767,69	0,67	17,88%
	din terenul cu Nr. CAD 5725 se va ceda suprafaata de:	336,91	0,03	0,89%
	din terenul cu Nr. CAD 192766 se va ceda suprafaata de:	124,08	0,01	0,33%
	din terenul cu Nr.CAD 5729 se va ceda suprafaata de:	49,64	0,004	0,13%
	din terenul cu Nr.CAD 195072 se va ceda suprafaata de:	16,34	0,001	0,04%
	din terenul cu Nr.CAD 159801 se va ceda suprafaata de:	124,08	0,01	0,33%
	din terenul cu Nr.CAD 192768 se va ceda suprafaata de:	65,35	0,006	0,17%
	din terenul cu Nr.CAD 5728 se va ceda suprafaata de:	230,59	0,02	0,51%
	din terenul cu Nr.CAD 192470 se va ceda suprafaata de:	747,87	0,07	1,98%
	din terenul cu Nr.CAD 213720 se va ceda suprafaata de:	1254,50	0,12	3,32%
	din terenul cu Nr.CAD 5726/1 se va ceda suprafaata de:	69,91	0,006	0,18%
	din terenul cu Nr.CAD 213966 se va ceda suprafaata de:	3748,42	0,37	9,90%
	teren ramas pentru dezvoltare locuinte colective si zona verde din terenurile Nr.CAD.5725, 5729, 159801, 192768, 5728, 192766, 195072, 5726/1, 192770, 192470, 213719, 213720, 213279, 213966.			
 TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI RAMAS PENTRU DEZVOLTARE LOCUINTE COLECTIVE SI ZONA VERDE		31.085,31	3,10	82,12%
 Incinta 2 <i>Teren in proprietatea beneficiarului Nr. Topo. 8572/30, 8572/31, 8572/32, 8572/34, 8572/36</i>	din care se vor ceda urmatoarele suprafete pentru largirea/formarea drumurilor publice:			
	 TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI PROPUS SPRE CEDARE IN VEDEREA LARGIRII STR. ATELIERELOR SI FORMARI DRUMULUI CU PROFIL DE 10,50M.	1.668,99	0,17	4,57%
	din terenul cu Nr. Topo. 8572/30, 8572/31, 8572/32, 8572/34, 8572/36 se va ceda suprafaata de:	1.668,99	0,17	4,57%
	teren ramas pentru dezvoltare locuinte colective din terenurile Nr. Topo. 8572/30, 8572/31, 8572/32, 8572/34, 8572/36.			
 TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI RAMAS PENTRU DEZVOLTARE LOCUINTE COLECTIVE		34.855,01	3,48	95,43%

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are in vedere organizarea armonioasa a zonelor functionale in teritoriul studiat, asigurarea legaturilor intre subzonele functionale din zona studiata. Totodata s-a avut in vedere rezervarea terenurilor pentru rezolvarea circulatiei. Planul urbanistic zonal cuprinde si Regulamentul de urbanism care explica si detaliaza sub forma unor prescriptii (permisiuni - restrictii) Planul urbanistic zonal in vederea aplicarii acestuia. Dupa aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic zonal devine act cu autoritate administrativa, asigurand conditiile materializarii propunerilor.

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

Nota: Eventualele erori materiale aparute in urma/elaborarii/ redactarii prezentei documentatii atat parte desenata cat si parte scrisa se vor aduce la cunostinta elaboratorului, iar acesta va indrepta situatiile semnalate.

Vol. II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**PUZ – REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE –
ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII, COMERT, GRADINITA –
AMENAJARE LOC DE JOACA SI SPATIU VERDE – ALIPIRE
PARCELE**

BENEFICIAR

SC WEST RESIDENCE SRL – prin TICRA RARES-DACIAN
SC AUTOCRISANA SA
STRANICI IDAN si STRANICI RODICA-IRINA

OBIECT

PUZ – REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII,
COMERT, GRADINITA – AMENAJARE LOC DE JOACA SI SPATIU VERDE –
ALIPIRE PARCELE

Mun. Oradea, Jud. Bihor, Strada Ateliereilor, Nr.14, Nr. CAD. 5725, 5729,
159801, 192768, 5728, 192766, 195072, 5726/1, 192770, 192470, 213719,
213720, 213279, 213966, Nr. TOPO. 8572/30, 8572/31, 8572/32,
8572/34, 8572/36

FAZA

PUZ

PROIECT NR.

127/ 2023

PROIECTANT GENERAL

SC ARCHISTUFF STUDIO SRL



C.U.I.: R035719611 | Nr. inreg.: J5/442/26.02.2016

Punct de lucru: Mun. Oradea, Str. Iuliu Maniu, Nr. 38, Ap. 7, Jud. Bihor

T.: 0753 348 712

E.: office_silviu@yahoo.com, archistuffstudio@gmail.com



COORD. PROIECT DE SPECIALITATE URBANISM

arh. SIM RODICA

PROIECTANT DE SPECIALITATE – ARHITECTURA

ROMCEA BOGDAN BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Mun. Oradea, Bld. Ștefan cel Mare, nr. 68, Bl. D20, Ap. 3, Jud. Bihor

CUPRINS

I.	Dispozitii generale
1.	Rolul RLU
2.	Baza legala a elaborarii
3.	Domeniu de aplicare
II.	Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor
4.	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5.	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8.	Reguli cu privire la echiparea edilitara
9.	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri
III.	Zonificare functionala
II.	Unitati si subunitati functionale
	Prescriptii la nivel de zona
A.	Utilizare functionala
1.	Utilizari admise
2.	Utilizari admise cu conditionari
3.	Utilizari interzise
B.	Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor
4.	Caracteristicile loturilor: suprafete, forme, dimensiuni
5.	Amplasarea cladirilor fata de aliniament
6.	Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
7.	Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
8.	Circulatii si accese
9.	Stationarea autovehiculelor
10.	Inaltimea maxima admisa a cladirilor
11.	Aspectul exterior al cladirilor
12.	Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor
13.	Spatii libere si spatii plantate
14.	Imprejuriri
C.	Possibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
15.	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
16.	Coeeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
IV.	Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale
V.	Unitati teritoriale de referinta

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detalind reglementarile din PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ constituie un act de autoritate al administratiei publice locale. Prescriptiile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ (permisiuni si restrictii de utilizare functionala, conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor si posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local, dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare si utilizare ai terenului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii documentatiei stau:

1. Ghidul privind Metodologia de Elaborare si Continutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000 al MLPsiAT
2. Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG Nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPsiAT Nr. 21/N/10.04.2000
3. Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare
4. Ordinul MDR si AP Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
5. Legea Nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
6. OMS Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
7. Planul Urbanistic General (PUG) al mun. Oradea si RLU aferent
8. Baza topografica si identificare cadastrala
9. Documentatii de urbanism anterioare aprobate prin HCL sau Aviz Arhitect Sef
10. Alte date puse la dispozitie de autoritatile administratiei publice locale si de alte institutii si organisme publice si private

3. DOMENIU DE APLICARE

Terenurile luate in studiu (Incinta 1+Incinta 2) sunt amplasate in zona de sud a orasului Oradea. Terenurile care fac obiectul prezentei documentatii au o suprafata totala de 74.377 mp.

Terenurile studiate beneficiaza de o accesibilitate pietonala si auto ridicata data fiind pozitia în mediul urban si apropierea de artere principale (Strada Nufarului la est, Strada Ugurului la sud) si secundare de circulatie (Strada Atelierei la nord-est si Strada Nojoridului la sud-est).

Vecinatatiile acestui amplasament (Incinta 1+Incinta 2) sunt:

La NORD-EST: Strada Atelierei.

La NORD-VEST: Strada Thurzo Sandor.

La SUD-VEST: Terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice si juridice

La SUD-EST: Terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice si juridice, respectiv terenuri din domeniul privat al municipiului (gospodarie comuna – depouri pentru transportul urban)

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse se supune prevederilor Legii Nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, precum si tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

Noile masuri vor diminua pana la eliminare sursele de poluare prin:

– mentinerea in functiune a retelelor edititare existente pe zonele de servitute de utilitate publica existente si propuse;

– racordarea / bransarea constructiilor la retelele edititare existente pe zonele de servitute de utilitate publica existente si propuse, disponibile si functionale;

– interzicerea deversarilor de substante periculoase in sol;

– interzicerea conducerii apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine, acestea fiind colectate prin sisteme de igheaburi si burlane pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul invelitorii / rigole pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul terenului amenajat, si evacuate prin racorduri subterane pentru evacuarea apelor meteorice la retea pentru colectarea apelor pluviale existente in zona, disponibila si functionala;

– loturile edificabile, conform prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ vor dispune de platforme sau de spatii interioare (eventual integrate in imprejurimi) destinate colectarii deseurilor menajere, accesibile pentru evacuarea corespunzatoare;

– deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora;

– conform prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ loturile vor dispune de spatii verzi organizate pe sol natural si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa, medie si inalta;

Spatiile care beneficiaza de aliniamente de arbori inregistreaza temperaturi cu pana la 10°C mai mici vara, oferind o umbra racoroasa. Efectul de racire al unui arbore sanatos, matur, este echivalent cu doua aparate de aer conditionat care functioneaza 20 de ore/zi.

Se apreciaza ca un arbore de aliniament poate evapora 5 m³ de apa pe an (Bernatzky A., 1978), se influenteaza astfel favorabil microclimatul urban si prin stimularea schimbului de aer.

Impuritatile in suspensie, praful, gudronul si uleiurile din aerosolii poluanti sunt acumulate prin aderenta, in frunzele arborilor.

Luand in considerare spre exemplu necesarul de oxigen pentru o fiinta umana, se apreciaza ca o suprafata foliara de 25 m² acopera nevoia zilnica pentru o persoana (Iliescu A.F., 2006).

Arborii de aliniament pot absorbi pana la 30% din apa de ploaie, ajutand astfel canalizarea stradala.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata, privind calitatea in constructii.

Constructiile se vor amplasa cu respectarea conditiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele loturilor (aliniamente, limite laterale si limite posterioare), conform suportului desenat (plansa U03. – PLAN RELEMENTARI URABNISTICE) si prescriptiilor din cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ.

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de apa, canalizare sau altele, conform prevederilor legale in vigoare.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prescriptiilor Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HG Nr. 525/1996.

Amplasarea fata de drumuri publice nationale

In zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a. constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b. conduce de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

c. orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala, cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie;

d. toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si prescriptiile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA

Nu este cazul.

Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin prezentul Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – in ceea ce priveste modul de amplasare a constructiilor, prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper (aliniament, limite laterale si posterioare de lot, imprejmuiri etc.).

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a. distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform

Codului Civil;

b. distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

c. accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole); in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalul) de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m;

d. prescriptiile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – privind amplasarea cladirilor unele fata de altele pe acelasi lot.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiilor. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numarul si configuratia acceselor sunt determinate astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

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

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiilor.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public pe terenul proprietate privata grevata de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

-realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reteaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau marirea de capacitate a retelelor se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Terenurile studiate (Incinta 1+Incinta 2) au acces la drumuri publice si o dimensiune in plan (insumata) de cca. 255 m latime si 360 m adancime.

Se pot realiza unificari de parcele prin obtinerea in prealabil a unui Aviz Arh Sef cu justificarea propunerii.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Construciile propuse vor beneficia de necesarul de spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si capacitate, precum si de reconstrucție ecologica dupa incheierea lucrarilor de constructie.

Pe terenul studiat, spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Nu se recomanda realizarea imprejmuirilor cu exceptia imprejmuiri echipamentelor tehnice/ edititare care necesita o zona de delimitare specifica.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

II. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Terenurile studiate identificate prin nr. cad. 5725, 5729, 159801, 192768, 5728, 192766, 195072, 5726/1, 192770, 192470, 213719, 213720, 213279, 213966 (**Incinta 1**), respectiv nr. topo. 8572/30, 8572/31, 8572/32, 8572/34, 8572/35 (**Incinta 2**), sunt cuprinse conform Certificatului de Urbanism nr. 2451/27.05.2024 emis de Primaria Municipiului Oradea in limita terenurilor intravilane, UTR RiM respectiv UM4 conform PUG Oradea.

Prezenta documentatie reglementeaza terenurile care alcatuiesc **Incinta 1** din zona **RiM** (Restructurarea zonelor cu caracter industrial), respectiv zona **UM4** (Zona de urbanizare – Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala) **in zona mixta cu regim de construire deschis** si **zona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat**, iar terenurile care formeaza **Incinta 2** din zona **RiM** (Restructurarea zonelor cu caracter industrial) **in zona mixta cu regim de construire deschis**.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PENTRU TERENURILE CARE FAC OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTATII (Incinta 1 + Incinta 2)

REGULAMENT DE URBANISM - Zona mixta cu regim de construire deschis.

Incinta 1 – Zona 1, Zona 2

Incinta 2 – Zona 1

UTILIZĂRI ADMISE

- 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

Se recomanda ca spațiile de locuit (apartamente) sa fie amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre principalele spații publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

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

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

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

- se recomandă să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni.
- se recomandă ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere.
- Conditionari pentru servicii terțiare, servicii profesionale sau manufacturiere dacă acestea se realizează în paralel cu funcțiunea de locuire;
- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea în scopul desfășurării activității de baza, să nu depășească 50mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- să aibă acces public limitat (ocazional);
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin deschideri în vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraetere independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi, cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitate.

Orice utilizări, altele decât cele admise la **"UTILIZARI ADMISE"** si **"UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI"**.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitățile amplasamentului o impun. Daca acestea se vor realiza se va avea in vedere conformarea spațial volumetrica a propunerii de amenajare, si justificarea necesitatii interventiei.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Țesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice - străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

PARCELE FORMATE PRIN PUZ:

- Incinta 1: - Lot 1 edificabil: Suprafata lot format: 15,820.19 mp
- Lot 2 edificabil: Suprafata lot format: 10,708.70 mp
- Lot 3 (Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat): Suprafata lot format: 4,547.25 mp
- Lot 4 drum public: Suprafata lot format: 6,200.20 mp
- Lot 5 drum public: Suprafata lot format: 567.49 mp
- Incinta 2: - Lot 1 edificabil: Suprafata lot format: 34,855.01 mp
- Lot 2 drum public: Suprafata lot format: 1,668.99 mp

Se permit dezmembrari ulterioare aprobarii PUZ, in scopul valorificarii terenurilor sau in functie de solutiile arhitecturale sau procedurilor legislative privind administrarea - finantarea, cu obtinerea in prealabil a unui aviz Arh Seif/ Aviz Oportunitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Zona 1 - Lot 1 (Incinta 1)

- Pentru frontul la strada Ateliereilor: minim 7,00 m
Pentru frontul la strada Thuzzo Sando: minim 7,00 m
Pentru frontul la drumul public propus cu profil de 14,00 m din partea sud-vestica a Lot-ului 1: minim 7,50 m din axul drumului
Frontul la drumul public propus cu profil de 14,00 m din partea sud-estica a Lot-ului 1 coincide cu limita de amplasare fata de limitele laterale/posterioare (min. 12,00 m si asigurarea unei distante minime egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte in relatia cu cladirile invecinate din Incinta 2)

Zona 2 - Lot 2

- Pentru frontul la drumul public propus din partea nord-vestica a Lot-ului 2: minim 15,90 m din axul drumului
Frontul la drumul public propus cu profil de 14,00 m din partea nord-estica a Lot-ului 2 coincide cu limita de amplasare fata de limitele laterale/posterioare (min. 15,00 m si asigurarea unei distante minime egale cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte in relatia cu cladirile invecinate din Incinta 2)
Frontul la drumul public propus cu profil de 10,50 m din partea sud-estica respectiv sud-vestica a Lot-ului 2 coincide cu limita de amplasare fata de limitele laterale/posterioare (min. 15,00 m si asigurarea unei distante minime egale cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte in relatia cu cladirile invecinate de la nr. cad. 208995, 176757 si 6960)

Zona 1 - Lot 1 (Incinta 2)

- Pentru frontul la strada Ateliereilor: minim 3,00 m
Frontul la drumul public propus cu profil de 10,50 m din partea sud-estica a Lot-ului 1 coincide cu limita de amplasare fata de limitele laterale/posterioare (min. 10,50 m si asigurarea unei distante

minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate de la nr. cad. 156173, 156172 și 156171)

Frontul la drumul public propus cu profil de 14,00 m din partea sud-vestică a Lot-ului 1 coincide cu limita de amplasare față de limita posterioară (min. 8,00 m și asigurarea unei distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate din Incinta 1)

Frontul la drumul public propus cu profil de 14,00 m din partea nord-vestică a Lot-ului 1 coincide cu limita de amplasare față de limita laterală (min. 6,00 m și asigurarea unei distanțe minime egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate din Incinta 1)

Nota: Limita Subsolvurilor (Zona 1 și Zona 2 - Incinta 1 respectiv Zona 1 - Incinta 2) poate să depășească limita de implantare, dar să nu depășească limita carosabilă a drumurilor publice

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Zona 1 - Lot 1 (Incinta 1)

Retragere față de limita laterală/posterioară din partea sud-estică a Lot-ului 1: min. 12,00 m și asigurarea unei distanțe minime egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate din Incinta 2

Zona 2 - Lot 2

Retragere față de limitele laterale/posterioare din partea nord-estică, sud-estică și sud-vestică a Lot-ului 2: min. 15,00 m și asigurarea unei distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate de la nr. cad. 208995, 176757, 6960 și Incinta 2

Zona 1 - Lot 1 (Incinta 2)

Retragere față de limita laterală din partea nord-vestică a Lot-ului 1: min. 6,00 m și asigurarea unei distanțe minime egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate din Incinta 2

Retragere față de limita laterală din partea sud-estică a Lot-ului 1: min. 10,50 m și asigurarea unei distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate de la nr. cad. 156173, 156172 și 156171

Retragere față de limita posterioară din partea sud-vestică a Lot-ului 1: min. 8,00 m și asigurarea unei distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte în relația cu clădirile învecinate din Incinta 1

Nota: Limita Subsolvurilor (Zona 1 și Zona 2 - Incinta 1 respectiv Zona 1 - Incinta 2) poate să depășească limita de implantare, dar să nu depășească limita carosabilă a drumurilor publice

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se va realiza din străzile existente (str. Atelierele, str. Thurzo Sandor) / propuse spre dezvoltare ce mărginesc loturile 1,2 - Incinta 1 și lot 1 - Incinta 2. Se vor prevedea accese auto la parcajul subteran, și la parcajele supraterrane conform normelor în vigoare. Se va avea în vedere separarea circulațiilor auto de cele pietonale, iar acolo unde acestea se suprapun se recurge la limitarea vitezei autoturismelor la minim 10km/oră.

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

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

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat pînă însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.

Pentru locuințe colective (multifamiliale):

- 1loc/apartament cu arie utilă mai mica de 100 mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utilă mai mare de 100 mp.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Pentru funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:

- 1loc de parcare la 80mp arie utilă (pentru funcțiuni fara acces public).
- 1loc de parcare la 40mp arie utilă (pentru funcțiuni cu acces public).

Pentru funțiuni terțiare:

-unitati de alimentare publica = 1loc de parcare la 9 mp arie utilă a salii de mese/activitati.
-servicii cu acces public = 1loc de parcare la 35 mp arie utilă destinata publicului.
-servicii profesionale = 1loc de parcare la 35 mp arie utilă destinata publicului.
-servicii manufacturiere = 1loc de parcare la 50 mp arie utilă.
-comert en detail = 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate partenerului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1 - 2 S / D) + P + 9 + R

S - subsol, D - demisol, P - parter, R - nivel retras

Înălțimea maxima a cladirilor nu va depasi +37 m de la cota terenului amenajat.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, imlicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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

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

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR:

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejuriri.

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

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul parcelelor comune și minimum 25% în cazul parcelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora, și 100% dacă se asigură un strat vegetal cu o grosime de min. 50 cm.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri supraterane cu garaje / parcaje colective cu acces public, avînd minim 40% din suprafața construită desfășurată destinată acestora, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, avînd în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Incinta 1

POT maxim = 30%

Conform mobilare Incinta 1 POT propus = 24,36 %

Incinta 2

POT maxim = 30%

POT maxim = 35%

Nota: Se accepta POT = 35% în situația în care se pastrează mobilarea orientativă propusă pentru Incinta 2, cu pastrarea și refuncționalizarea construcției existente C1 amplasată adiacent strazii Ateliereilor. În cazul în care se propune o altă mobilare, care nu menține construcția existentă C1, POT-ul maxim va fi 30%.

Conform mobilare orientativă Incinta 2 POT propus = 31,26 % (cu pastrarea și refuncționalizarea construcției existente C1)

Nota: Dezvoltările propuse în cele 2 incinte studiate se vor realiza în etape distincte după aprobarea documentației de urbanism. Mobilarea propusă în Incinta 2 este cu caracter orientativ, în cazul în care se optează pentru un alt tip de mobilare, se va obține un Aviz Arhitect Sef.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Incinta 1

CUT maxim = 3,36 (respectiv 2,8 majorat o singura data cu 20%)

Conform mobilare Incinta 1 CUT propus = 2,60

Incinta 2

CUT maxim = 3,36 (respectiv 2,8 majorat o singura data cu 20%)

Conform mobiliare Incinta 1 CUT propus = 2,02

REGULAMENT DE URBANISM - Zona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat. **Incinta 1 - Zona 3**

UTILIZARI ADMISE

Plantatii inalte, medii si joase

Sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si piste de bicicleta

Mobilier urban, amenajari petru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile

Edicule, componente ale amenajarii peisajere

Construcții pentru activitati culturale si alimentatie publica

Grupuri sanitare, spatii pentru administratie si intretinere

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Accese auto pentru intretinere, interventii , transport de materiale pe sistemul de alei. Aceste activitati vor avea u caracter ocazional.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

UTILIZARI INTERZISE

Altele decat cele amintite la punctul "Utilizari admise" si "Utilizari admise cu conditionari". Pentru constructiile tehnico-edilitare amplasate la suprafata sau altor tipuri de constructii cu functiuni admise in zona.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR CARACTERISTICILE LOTURILOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Incinta 1 - Lot 3 (Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat):

Suprafata lot format: 4,547,25 mp

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- LA MINIM - 3M DE DRUMURILE/CIRCULATIILE AUTO.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- LA MINIM - 3M

Sunt excluse de la aceasta reglementare constructiile apartinand retelelor edilitare sau de evecuare a deseurilor menajere. Constructiile apartinand retelelor edilitare se recomand sa fie amplasate in subteran, in functie de conditiile tehnice impuse.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACELASI LOT

Pe lot pot coexista doua/mai multe corpuri de cladire doar daca functiunile acestora sunt compatibile In acest caz, intre fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanta minima de 6 m.

CIRCULATII SI ACCESE

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora - dupa caz.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Parcajele se vor amenaja în apropierea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje.

Pentru funcțiuni tehnico edilitare: 1loc de parcare la 160mp AU.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

(S/D)+P+1 : S - subsol, D - demisol, P - parter.

Înăltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa nu va depasi 7m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris în preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

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

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imperjmuire.

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

Lotul va dispune de o platforma sau de un spatiu interior (eventual integrat in imperjmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public. In zona de întretinere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public si unul pentru resturi vegetale (compost).

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si înalta).

IMPREJMUIRI

Nu se recomanda imperjmuiri. Daca se doreste realizarea de imperjmuiri acestea vor avea înăltimea maxima de 2,20m si vor fi de tip transparent si vor fi dublate de garduri vii.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis = 5%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis = 0,1.

NOTA: LEA 110 KV - Propunere LES. Se propune trecerea liniei de inalta tensiune in subteran (LES), pentru anularrea culbarului de protectie. Trecerea liniei in subteran se va realiza pe baza unui proiect de specialitate intr-o faza ulterioara.

1. Dupa anularrea culbarului de protectie (ingroparea liniei electrice aeriene), terenul aferent **Zonei 3 - Incinta 1** (Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat) **se va supune reglementarilor aferente UTR ls (Zona Institutii publice si de interes public)**

2. Pentru mobilarea parcelei in cauza (Zona 3 - Incinta 1) se va intocmi o documentatie de urbanism de tip PUD

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Terenurile studiate identificate prin nr. cad. 5725, 5729, 159801, 192768, 5728, 192766, 195072, 5726/1, 192770, 192470, 213719, 213720, 213729, 213966 (**Incinta 1**), respectiv nr. topo. 8572/30, 8572/31, 8572/32, 8572/34, 8572/36 (**Incinta 2**), sunt cuprinse conform Certificatului de Urbanism nr. 2451/27.05.2024 emis de Primaria Municipiului Oradea in limita terenurilor intravilane, UTR Rim respectiv UM4 conform PUG Oradea.

Prezenta documentatie reglementeaza terenurile care alcatuiesc **Incinta 1** din zona **RIM** (Restructurarea zonelor cu caracter industrial), respectiv zona **UM4** (Zona de urbanizare – Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala) **in zona mixta cu regim de construire deschis si zona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat**, iar terenurile care formeaza **Incinta 2** din zona **RIM** (Restructurarea zonelor cu caracter industrial) **in zona mixta cu regim de construire deschis**.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Reglementarile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ vor fi introduse in PUG-ul municipiului Oradea.

Nota: Eventualele erori materiale aparute in urma/elaborarii/ redactarii prezentei documentatii atat parte desenata cat si parte scrisa se vor aduce la cunostinta elaboratorului, iar acesta va indrepta situatiile semnalate.

Oradea

SEF PROIECT / PROIECTAT

arh. POPA SILVIU-ADRIAN



COORD. PROIECT DE SPECIALITATE
URBANISM

arh. SIM RODICA

PROIECTAT

B.I.A. ROMOCEA BOGDAN

C.I.F.: 33199156

arh. ROMOCEA BOGDAN-MIRCEA

INTOCMIT

arh. ROMOCEA BOGDAN-MIRCEA

ANEXA 1

TABEL IDENTIFICARE PROPRIETARI INVECINATI

Nr. Crt.	Nr. C. F.	Nr. Cad. / Nr. Top.	Proprietari	Adresa proprietari / adresa din CF
1	Str. Ateliereilor – Str. Thurzó Sándor		MUNICIPIUL ORADEA	Loc. Oradea, PLATIA UNIRII, Nr. 1
2	176500	176500		
3	156173	156173		
4	156172	156172		
5	156171	156171	O.T.L. R.A. ORADEA R.A. OTL	Loc. Oradea, Str ATELIERELOR, Nr. 12, Jud. Bihor
6	208995	208995		
7	176757	176757		
8	159549	6960		
9	187167	412/4	UNGUR STEFANIA ANCA UNGUR CLAUDIU ANDREI	Loc. Oradea, Str THURZO SANDOR, Nr. 17, Jud. Bihor
10	204281	204281	MUNICIPIUL ORADEA	Loc. Oradea, PLATIA UNIRII, Nr. 1
11	186559	186559	MORGOVAN ALEXANDRU SI MORGOVAN DANIELA-CORINA, BUN COMUN MORGOVAN LARISA	Loc. Oradea, Str TEPEȘ VODĂ, Nr. 4, Jud. Bihor

12	169345	169345	MUNICIPIUL ORADEA	Loc. Oradea, PIATA UNIRII, Nr. 1
----	--------	--------	-------------------	----------------------------------

NOTA:

Planul de situatie cu identificarea vecinilor a fost intocmit pe baza declaratiei notariale furnizate de catre beneficiar. Proiectantul nu isi asuma responsabilitatea pentru exactitatea si corectitudinea informatiilor preluate din documentele primite din partea beneficiarului.

Oradea

SEF PROIECT / PROIECTAT
arh. POPA SILVIU-ADRIAN

[Signature]

CODRO. PROIECT DE SPECIALTATE
URBANISM
arh. SIM RODICA



PROIECTAT
B.I.A. ROMOCEA BOGDAN
C.I.F.: 33199156
arh. ROMOCEA BOGDAN-MIRCEA

INTOCMIT
arh. ROMOCEA BOGDAN-MIRCEA

[Signature]

