

PUZ - Reconversie functionala din M4 in M1 si construire imobil locuinte colective cu spatii comerciale si acces public la parter

MEMORIU TEHNIC

FAZA: PUZ

BENEFICIAR DAEWODA INVEST SRL. reprezentata prin Dume Florin

OBIECT PUZ - Reconvertie functionala din M4 in M1 si construire imobil locuinte colective cu spatii comerciale si acces public la parter

Mun. Oradea | jud. Bihor | Strada Ciheiului, Nr.CAD.208277, 216028, 216029 si 208264

FAZA **PUZ**

PROIECT NR. **134 / 2023**

PROIECTANT SC 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 arh. **SIM RODICA**
URBANISM



LISTA SEMNATURI SEF PROIECT / PROIECTAT
arh. POPA Silviu-Adrian

COORD. PROIECT DE
SPECIALITATE
URBANISM
arh. urb. SIM Rodica



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

PROIECTAT
arh. st. ROMAN Raul-Ionut

PROIECTAT
arh. st. IVAN Leontin-Marius

INTOCMIT
stud. arh. COSTEA Antonia-Georgiana

INTOCMIT
ing. PERET Cornelia

INTOCMIT
graf. SABAU Mircea-Tudor

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Pagina de titlu
2. Lista semnaturi
3. Borderou
4. CI –Dume Florin
5. CUI- DAEWODA INVEST SRL. CUI. 30589170
6. Extras CF
7. Extras de Plan Cadastral
8. Certificat de Urbanism
9. 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 imprejmui
 - 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
 - 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. 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

B. PIESE DESENATE

01-Plan incadrare în zona scara 1: 2000	U01
02-Plan incadrare în PUG- reglementari UTR scara 1: 3000	U02
03-Plan incadrare în PUG- zonificare functionala scara 1:3000	U03
04-Plan incadrare în PUG- plan verde scara 1:3000	U03.1
05-Plan incadrare in PUG- servituti de utilitate publica scara 1:3000	U03.2
06-Plan suprapunere documentatii de urbanism în zona studiata scara 1:1500	U04
07-Plan situație existența scara 1:1200	U05
08-Plan analize urbanistice - identificare proprietari scara 1:2500	U06
09-Plan analize urbanistice - reglementari UTR PUG Oradea scara 1:2500	U07
10-Plan analize urbanistice - analiza parcelarului scara 1:2500	U08
11-Scenariu repositionare parcelar în cadrul Etapei 1 scara 1:1200	U09-U11
12-Scenariu asociere parcelar din cadrul Etapei 2 scara 1:1200	U12-U14
13-Ipoteze de mobilare a terenurilor din Etapa 1 scara 1: 1200 /800	U15-U18
14-Plan Reglementari urbanistice Etapa 1 scara 1:1200	U19
15-Plan mobilare orientativa Etapa 1 scenariu 1 scara 1: 1200	U20
16-Plan mobilare orientativa Etapa 1 scenariu 2 scara 1: 1200	U20.1
17-Plan proprietatea si circulatia terenurilor scara 1:1200	U21
18-Plan retele edilitare existente si propuse scara 1:1200	U21.1
19-Imagini caracteristice interventie propusa	U22-U23

Vol. I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectului de investitii

PUZ - Reconversie functionala din M4 in M1 si construire imobil locuinte colective cu spatii comerciale si acces public la parter

Mun. Oradea | jud. Bihor | Strada Ciheiului, Nr.CAD.208277, 216028, 216029 si 208264

Proiectant

SC 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

Beneficiar

DAEWODA INVEST SRL. reprezentata prin Dume Florin

Faza de proiectare

PUZ

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie s-a realizat la solicitarea beneficiarului DAEWODA INVEST SRL in scopul reglementarii terenurilor Nr.CAD.208277, 216028, 216029 si 208264 situate in municipiul Oradea - terenurile studiate au suprafata masurata de 6.397m² si sunt situate pe strada Ciheiului.

S-a luat in studiu si terenul Nr.CAD.184326 in proprietatea PMO in vederea repositionarii acestuia, pentru cresterea potentialului de exploatare. Terenul Nr.CAD.184326, are suprafata masurata de 1.490m².

Se propune reglementarea functionala a terenurilor Nr.CAD.208277, 216028, 216029, 208264 si 184326 din UTR M4 (zona mixta cu regim de constuire deschis adiacenta arterelor de importanta locala) in zona mixta de tip UTR M1.

Se propune cesionarea suprafetei de teren de 956,25mp din terenul Nr.CAD.199973 in proprietatea PMO conform Aviz Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022 in vederea utilizarii pentru corpul de cladire previzionat spre dezvoltare pe lotul Nr.01. Suprafata cesionata va fi ocupata de:

- parcaje aferente apartamente
- parcaje aferente spatii comerciale
- zona de subsol; zona de ventilatie naturala a nivelului de subsol.
- scuar verde cu acces public nelimitat.

Terenul propus spre cesiune se va amenaja de catre beneficiar. Se vor amenaja spatii verzi, alei pietonale; alei auto si parcaje auto.

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 MLP si AT
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 MDRsiAP 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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este predominant ocupata de locuinte colective realizate inainte de anul 1990. In zona de nord a amplasamentului se regasesc locuinte colective realizate dupa anul 2000 pe o zona ce s-a dezvoltat cu preponderenta dupa anul 2000, respectiv dupa realizarea drumului de centura. Terenul studiat este incadrat intr-o zona functionala de tip UTR M4 (zona mixta). Terenul studiat nu este ocupat de corpuri de cladire si nu este imprejmuit.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenurile luate in studiu sunt amplasate in zona de central-vestica a orasului Oradea (zona strazii Calea Aradului). Terenurile care fac obiectul prezentei documentatii sunt identificate cu Nr.CAD. 208277; 216028; 216029 si 208264; si Nr.CAD.184326 (Nr.CAD 184326 fiind aflat in proprietatea Primariei Municipiului Oradea).

Vecinatatile acestui amplasament sunt:

- La EST: Strada Ciheiului.
La NORD: Strada Listz Ferenc
La VEST: Strada Listz Ferenc (rambelul drumului ce traverseaza Centura Oradea)
La SUD: Proprietati private

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relief

Relieful municipiului Oradea este caracterizat de prezenta teraselor. Relief. Orasul se afla la o altitudine de 126m deasupra nivelului marii, in zona de deschidere a vail Crisului Repede, la contactul dintre prelungirile Muntilor Apuseni si extinsa Campie Banato-Crisana.

Clima

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

Resurse naturale

Teritoriul unitatii administrativ teritoriale este cel stabilit prin legea 2/1968 privind organizarea administrativa a teritoriului Romaniei. Teritoriul administrativ al municipiului Oradea se invecineaza cu: la nord:

comuna Biharia si comuna Paleu la est: comuna Osorhei la sud: comuna Nojorid si comuna Sanmartin la vest: comuna Bors si comuna Santandrei Suprafata UATB: 11.610 ha.

Teritoriul administrativ este compus dintr-un singur trup si nu include localitati componente.

2.6.3. BILANȚUL TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR CUPRINSE ÎN INTRAVILANUL EXISTENT

BILANȚ TERITORIAL INTRAVILAN		EXISTENT
ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (ha)	PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
	existent	existent
ZONA CENTRALĂ	7.5	0.09%
INSTITUȚII ȘI SERVICII	175.7	2.22%
ZONA MIXTĂ	163.4	2.07%
LOCUIȚE DE TOATE TIPURILE	1801.7	22.78%
UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	670.6	8.48%
ACTIVITĂȚI TERȚIARE	335	4.24%
ZONA TEREN ARABIL, PĂȘUNI, FANEȚE	2041.2	25.81%
TEREN LIBER (FĂRĂ DESTINAȚIE)	325.9	4.12%
ZONA GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, CIMITIRE	159.6	2.02%
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT RUTIERE	834.6	10.55%
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT FERROVIARE	159.5	2.02%
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT AERIENE	166.5	2.11%
ZONE VERZI, PARCURI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	93.8	1.19%
APE	116.2	1.47%
PĂDURI	11.3	0.14%
LIVEZI	332.7	4.21%
VII	14.9	0.19%
ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	146.9	1.86%
ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE	352	4.45%
TOTAL INTRAVILAN	7909	100.00%

Terenul studiat

Pentru terenul studiat nu s-a efectat studiu Geotehnic pentru determinarea proprietatilor portante ale solului.

Conform PUG Oradea terenul studiat nu se afla in zona cu potential de alunecari de teren.

2.4. CIRCULATIA

Calea de comunicatie - situatia existenta Strada Ciheiului si Strada Listz Ferenc de unde in prezent se realizeaza si accesul pe terenul in cauza.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile nu sunt ocupate de constructii.

In ceea ce priveste categoria de folosinta, terenurile au categoria de folosinta curti constructii conform CF.-Nr.CAD. 208277; 216028; 216029 si 208264; si Nr.CAD.184326.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona studiata este echipata edilitar complet, fiind deservita de retelele de alimentare cu apa, canalizare menajera, pluviala, distributie energie eletrica (MT/JT), CATV/INTERNET, alimentare cu gaze naturale si termoficare.

Alimentare cu apa:

Alimentarea cu apa este posibila, zona studiata fiind deservita de retea de alimentare cu apa a localitatii.

Canalizare menajera:

Racordul la retea de canalizare pentru evacuarea apelor uzate este posibil, zona studiata fiind deservita de retea de canalizare pentru evacuarea apelor uzate.

Alimentare cu energie electrica:

Bransamentul la retea de distributie a energiei electrice este posibil, in zona studiata existand posturi de transformare. In apropierea amplasamentului se regaseste un post PTBA pozitionat pe suprafata terenului Nr.CAD.199973. Postul PTBA nu va fi afectat de propunerile de dezvoltare.

Alimentare cu gaze naturale:

Bransamentul la retea de distributie a gazului este posibila, in zona studiata existand retea de joasa presiune pentru alimentare cu gaze naturale.

Gospodarie comunală:

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

Nota: Se propune mentinerea in functiune a retelelor prezente; modernizarea/ extinderea lor in vederea satisfacerii nevoilor de consum viitoare, ca urmare a investitiilor propuse spre dezvoltare in zona luata in studiu. Se vor realiza bransamente individuale pentru fiecare parcela/ corp de cladire (in functie de caz) in parte pe baza proiectelor tehnice aprobate in conditiile legii. Daca la momentul realizarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentei documentatii, in timpul sapaturilor pentru construirea fundatiilor sau a nivelului subsol, va fi necesar relocarea retelelor de utilitati, acestea se vor reloca prin grija beneficiarului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 3503 / 24.07.2024, emis de Primaria Municipiului Oradea in scopul intocmirii documentatiei de urbanism „PUZ- Reconversie functionala din M4 in M1 si construire imobil locuinte colective cu spatii comerciale si acces public la parter”.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu exista studii de fundamentare cu incidenta asupra terenului studiat (identificat prin Nr.CAD. 208277; 216028; 216029 si 208264; si Nr.CAD.184326) elaborate anterior sau concomitent prezentului Plan Urbanistic Zonal. Anterior prezentei documentatii pentru zona terenurilor Nr.CAD. 208277; 216028; 216029 si 208264; si Nr.CAD.184326 s-a obtinut Aviz Arh Sef. Nr.1118 din 16.06.2022.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenurile luate in studiu sunt situate in intravilanul localitatii conform PUG, in subzona functionala - M4 -Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala si subzona functionala ; Va- Zona verde- scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

PREVEDERI ALE PUG (extras din RLU PUG Oradea)

UTR M4

M4 Zonă mixtă cu regim de construire deschis,

adiacentă arterelor de importanță locală

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 - 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Specific e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișă. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele și derogările de la prezentul regulament, care nu se încadrează, conform legii în condițiile de elaborare PUZ, vor fi reglementate prin studii urbanistice preliminare / PUD și vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (reparații capitale, extinderi etc).

Suplimentar față de situațiile prevăzute prin lege, se va elabora PUZ pentru următoarele situații, pe o suprafață minimă corespunzătoare cu cea a cvartalului:

- parcelarul din jurul amplasamentului este unul atipic, prin dimensiunile sau geometria parcelelor;
 - parcele studiate are dimensiuni semnificativ mai mari față de media parcelelor imediat învecinate (200% sau mai mult);
 - utilizările predominante pe parcelele învecinate sunt diferite față de utilizările propuse;
- În cazul elaborării, PUZ sau PUD se vor elabora în considerarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se afla integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”)

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). C. GEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către Institutia Arhitectului Sef.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6).

Spațiile urbane de tip piață, piațetă, scuar etc, vor fi dedicate în cât mai mare măsură circulației și amenajărilor pietonale și vor include arbori, mobilier urban etc. Se va urmări organizarea traficului motorizat în așa fel, încât un număr cât mai mare a fronturilor care delimitează spațiile urbane menționate să fie pietonale. a fronturilor care delimitează spațiile urbane menționate să fie pietonale.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând:

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

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 în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din exterior. Diferența de nivel între teren și noua intrare va fi de maximum trei trepte. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat / ocazional (birouri etc) se admite utilizarea accesului comun, cu acceptul locatarilor apartamentelor.

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 prezentul regulament, 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

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.

Spatii verzi cu acces public, functiuni de agreement si sport, spatii de recreere, cu urmatoarele conditii:

- a) aceste functiuni sa fie complementare ca dezvoltare functiunilor de baza, admise si sa coexiste cu cele din urma.

3. 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 re folosibile.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

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

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

Ansamluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii 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;

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

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. 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 18 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

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la

prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 40 m
- (c) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, alinierea urmand a fi determinata in baza unui studiu mai amplu al tesutului urban existent pe frontul adiacent si cel opus;

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

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

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

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, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 9 m.

7. 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 înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Configurarea acestora și numărul de accese se vor stabili prin documentații de urbanism;

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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, 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.

10. 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 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S/D)+P+3$.
- (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 situate către aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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%), sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

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, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

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

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

Firidele de branșament 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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul parcelelor comune și minimum 20% în cazul parcelelor 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 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).

14. ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 50%

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

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 60%

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

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

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 1,5

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 1,8

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

CUT maxim = 2,4

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles

urbanistic. În cazul mansardărilor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m.

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

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

3.3. 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 m^3 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 m^2 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.

Se identifica in prezenta documentatie si se marcheaza grafic pe "Plan mobilare orientativa Etapa 1" a posibilitatilor de amenajare a spatiilor verzi din incinta terenurilor studiate. Se marcheaza grafic posibile pozitii pentru arborii cu posibilitate de plantare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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

-se propune realizarea accesului la incinta terenurilor studiate din Strada Ciheiului (auto si pietonal) cat si din Strada Listz Ferenc (doar pietonal).

- posibilitatea tranzitarii zonei pe un traseu cat mai fluent.

- previzionarea reglementarii profilelor stradale de legatura din zona luata in studiu in vederea posibilitati de formare a unui sistem rutier unitar si fluent.

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu arterele principale ce duc in centrul orasului (Strada Nufarului si Strada Ciheiului) cat si cu alte zone functionale existente din imprejurimi, sau propuse a se realiza in viitor

- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe

- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonale, urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Transportul in comun

In prezent in zona studiata exista trasee de transport in comun (Strada Ciheiului).

Parcaje si garaje

Parcajele aferente dezvoltarilor se vor realiza in interiorul parcelei in spatii special amenajate la nivelul solului sau in subteran;

Semaforizari

In cazurile cand circulatia in intersectie este redusa, aceasta se poate desfasura in mod liber. In zona nu se prevad semaforizari cu semnale luminoase, intersectiile vor fi reglementate cu semne de circulatie STOP. In cazul in care fluxul de circulatie nu poate fi asigurat cu aceste reglementari, se vor amplasa semnale luminoase, in baza unui studiu de trafic amanuntit. Practic se impune semnalizarea luminoasa la intersectii, in cazul cand circulatia depaseste 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe ora si banda de circulatie.

Organizarea circulatiei pietonale

Organizarea circulatiei pietonale se va realiza prin intermediul trotuarelor pietonale- platformelor pietonale amenajate in interiorul parcelei realizate din materiale impermeabile (piatra; beton).

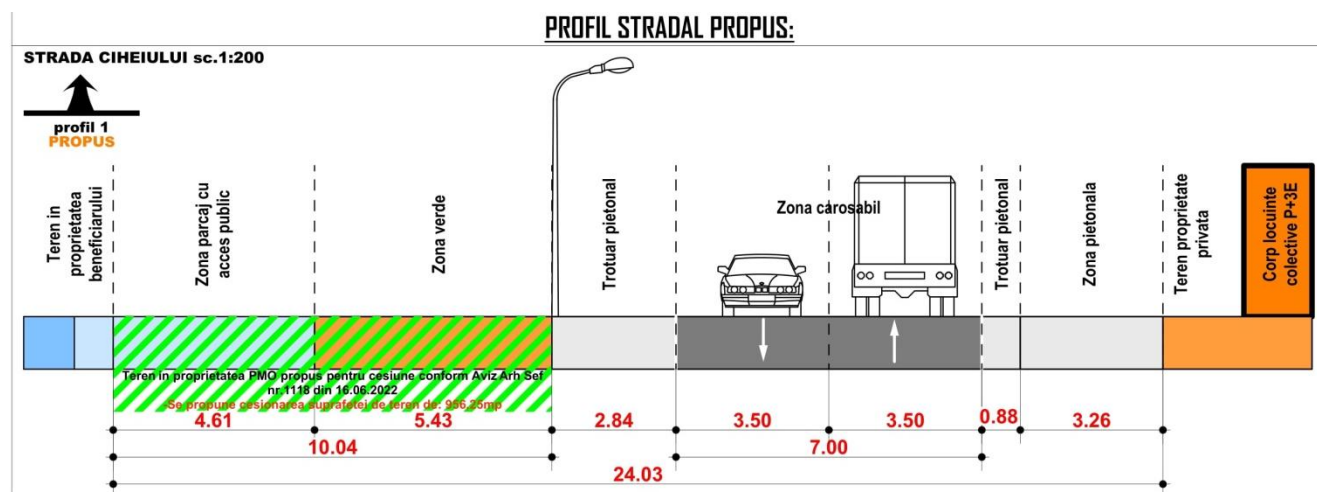
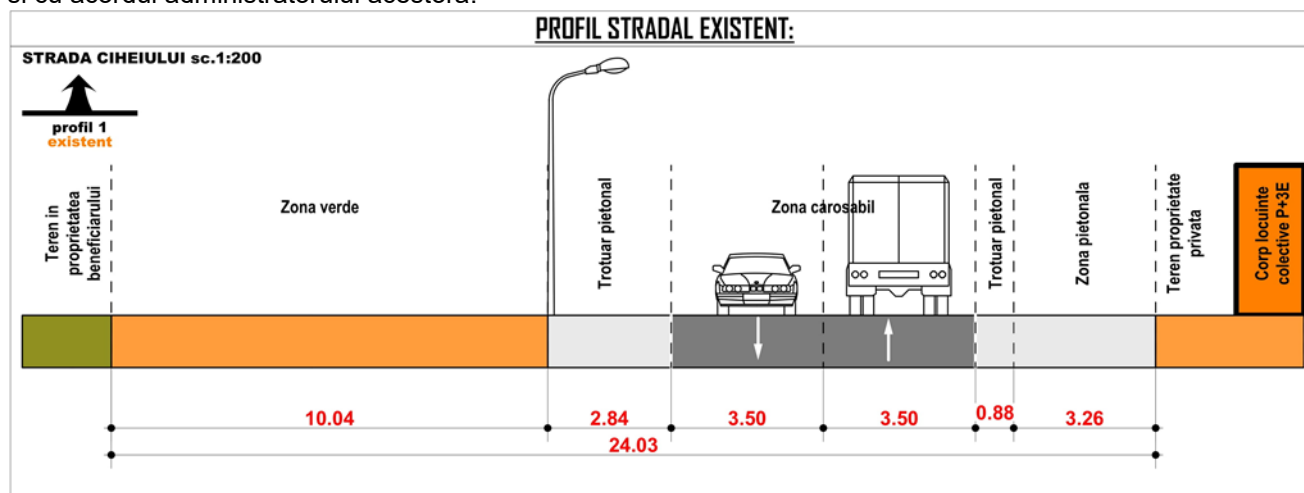
Sistematizare verticala

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 intersectiile 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 defaectarile necesare pentru realizarea profilelor, cautandu-se echilibrul intre necesar si disponibilitate.

Aleile pietonale din interiorul incintei se vor racorda la strazile existente in zona conform normelor in vigoare si cu acordul administratorului acestora.



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

Prezenta documentatie s-a realizat la solicitarea beneficiarului DAEWODA INVEST SRL in scopul reglementarii terenurilor Nr.CAD.208277, 216028, 216029 si 208264 situate in municipiul Oradea - terenurile studiate au suprafata masurata de 6.397m2 si sunt situate pe strada Ciheiului.

S-a luat in studiu si terenul Nr.CAD.184326 in proprietatea PMO in vederea repositionarii acestuia, pentru cresterea potentialului de exploatare. Terenul Nr.CAD.184326, are suprafata masurata de 1.490m2 .

Se propune reglementarea functionala a terenurilor Nr.CAD.208277, 216028, 216029, 208264 si 184326 din UTR M4 (zona mixta cu regim de constuire deschis adiacenta arterelor de importanta locala) in zona mixta de tip UTR M1.

Se propune cesionarea suprafetei de teren de 956,25mp din terenul Nr.CAD.199973 in proprietatea PMO conform Aviz Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022 in vederea utilizarii pentru corpul de cladire previzionat spre dezvoltare pe lotul Nr.01. Suprafata cesionata va fi ocupata de:

- parcaje aferente apartamente
- parcaje aferente spatii comerciale
- zona de subsol; zona de ventilatie naturala a nivelului de subsol.
- scur verde cu acces public nelimitat.

Terenul propus spre cesiune se va amenaja de catre beneficiar. Se vor amenaja spatii verzi, alei pietonale; alei auto si parcaje auto.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PENTRU TERENURILE Nr.CAD.208277, 216028, 216029, 208264 si 184326, CARE FAC OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTATII.

REGULAMENT DE URBANISM PROPUSE PENTRU TERENURILE CARE FAC OBIECTUL PREZENTULUI PUZ (208277, 216028, 216029, 208264 si 184326)

A:CARACTERUL ZONEI:

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului. Zona se remarcă printr-o structură funcțională, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor.

SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICA:

Se va ceda suprafata de teren de 75,28m din terenul Nr.CAD.208277 in vederea dezvoltarii culoarului unitar aferent Strazii Ciheiului.

B:UTILIZARE FUNCTIONALA:

UTILIZARI ADMISE:

- Locuințe colective**
- Funcțiuni de financiar-bancare**
- Funcțiuni de cultura**
- Funcțiuni de sanatate si asistenta sociala**
- Funcțiuni adminitrative**
- Funcțiuni tertiare**
- Funcțiuni de invatamant si cercetare**
- Funcțiuni de administrare a afacerilor**
- Funcțiuni de cult**
- Funcțiuni de turism**

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

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

Utilizari admise suplimentare exclusiv pentru lotul 2 in proprietatea PMO:

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică

grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere

Nota: Pentru lotul nr.2 in proprietatea PMO este admisa dezvoltarea activitatilor mentionate cu litera (a; b; c; d si e) ca functiune principala a lotului. Exemplu: scuar verde cu acces public nelimitat destinat utilizatorilor zonei.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

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:

- se recomanda să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- 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.

Conditionari pentru servicii terțiare , servicii profesionale sau manufacturiere daca acestea se realizeaza in paralel cu functiunea 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.

UTILIZARI 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 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 vitrine / ferestre.

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

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

Ansamluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Constructii 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 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 de la "Admise" si "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. Daca acestea se vor realiza se va avea in vedere conformarea spatial volumetrica a propunerii de amenajare, si justificarea necesitatii interventiei prin obtinerea in prealabil a unui aviz CMUAT.

C:CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR:

PARCELE FORMATE PRIN PUZ:

Etapa 1: Lot 1 edificabil in proprietatea beneficiarului :Suprafata lot format: 6.146,11mp

Lot 2 edificabil in proprietatea PMO :Suprafata lot format: 1.665,56mp

Etapa 2: Se va studia printr-o documentatie independenta

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 Sef/ Aviz Oportuniatae.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:

LOT 1 in proprietatea beneficiarului:

-minim 3m (nord) strada Listz Ferenc

-minim 6m (vest) strada Listz Ferenc

-minim H/2 intre corpurile de cladire, pentru latura invecinata cu Lot 2 in proprietatea PMO, dar nu mai putin de 6m.

-minim 25,50m din axul strazii Ciheiului; minim 2,50m fata de aliniamentul Nr.CAD.184326 la strada

Ciheiului.

LOT 2 in proprietatea beneficiarului:

-minim H/2 (nord) latura invecinata cu Lotul 1, dar nu mai putin de 8m.

-minim 6m (vest) strada Listz Ferenc.

-minim H/2 (sud), latura invecinata cu Nr.CAD.155737, dar nu mai putin de 6m.

-minim 25,50m din axul strazii Ciheiului.

Nota: Se interzice dezvoltarea de cladiri cu pereti calcan. Exceptie facand cladirile care fac parte dintr-un ansamblu de corpuri ce se dezvoltă etapizat, iar calcanele formate vor fi acoperite de un alt corp de cladire dezvoltat ulterior.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In 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 (cladirea cu care relatează), dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

CIRCULATII SI ACESE:

Accesele se vor realiza din strazile existente/ propuse spre dezvoltare ce marginesc loturile formate in Etapa 1 (Lot 1 si Lot 2 in proprietatea PMO). Se vor prevedea accese auto la parcajul subteran, si parcajele supraterane 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, dupa caz.

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

PARCAJE:

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 locuinte colective (multifamiliale):

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

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 functiuni administrative , d administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:

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

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

Pentru functiuni tertiare:

-unitati de alimentatie publica = 1loc de parcare la 9mp arie utila a salii de mese/activitati.

-servicii cu acces public= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.

-servicii profesionale= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.

-servicii manufacturiere= 1loc de parcare la 50mp 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.

-1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

REGIM MAXIM DE INALTIME:

Lot Nr.1:

(1 - 3 S / D) +P+15E-cu apartamente tip duplex desfasurate pe etajele 15 si nivel integrat, fara depasirea regimului maxim de 51,50m. S - subsol, D - demisol, P - parter, E - etaj.Inaltimea maxima a cla-

dirilor nu va depasi +51,50 m de la cota terenului amenajat conform Aviz AACR nr.18392 din 10.07.2025, respectiv nu va depasi cota absoluta +187,60m (136,10m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +51,50m inaltimea maxima a zonelor edificabile).

Nota: Avand in vedere pozitionarea loturilor formate prin prezenta documentatie in relatie cu servitutile aeronautice civile ale Aeroportului Oradea se va realiza studiu de obstacolare pentru indeplinirea conditiilor privind atingerea regimului maxim de inaltime la momentul realizarii proiectului DTAC.

Lot Nr.2:

(1-3 S / D) + P + 4E+1R S - subsol, D - demisol, P - parter, E - etaj, R - etaj retras. Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi +22 m de la cota terenului amenajat. Nivelul retras se va retrage minim 2m din planul fatadei.

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 preambulul 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 pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.

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 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 branșament 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.

Punctul de transformare (PTBA) se va monta în subteran sau suprateran. Dacă este montat suprateran acesta se va amplasa la o distanță de minim 10m de locul de joacă destinat copiilor. Se va realiza o împrejurire a acestuia, împrejurire care va fi dublată de garduri vii pentru o bună integrare peisajera.

Platformele destinate colectării deșeurilor menajere se vor amplasa îngropat; semi îngropat sau la suprafața la o distanță de minim 10m de ferestrele locuințelor/ spațiilor comerciale, într-o zonă accesibilă din punct de vedere auto.

SPATII VERZI:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se considera sol natural unde grosimea stratului vegetal este de min 0,7m. 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. Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri supraterane cu garaje / parcaje colective cu acces public, având minim 10% din suprafața construită desfășurată destinată acestora, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau care împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

IMPREJMUIRI:

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 vor 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 împrejmirilor va fi de 2,0 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălțime și vor fi de tip opac. Se recomanda realizarea împrejmirilor pe latura invecinata cu lotul Nr.2 in proprietatea PMO, si pe latura invecinata cu rambleul strazii Liszt Ferenc (latura de vest).

RECLAME LUMINOASE AFERENTE SPATIILOR COMERCIALE:

Firmele luminoase-totemurile vor putea fi montate cu urmatoarele conditii:

- în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuințe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive-suport;
- firmele în consolă se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Față de planul vertical al fațadei, firmele vor putea ieși în consolă maximum 1,20 m, dar păstrând o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament;
- în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuințe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive-suport;
- se pot amplasa totem-uri independente in cadrul incintei in zona marcata in prezenta plansa, fara a depasi inaltimea totala masurata de la cota de calcare a strazii/ spatiu verde +3,5m, iar dimensiunea in plan sa nu depaseasca 1,5mx 2,0m.

D:POSBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:

INDICI SI SUPRAFETE:

POT max pentru lotul Nr.1 = 70% - conform Aviz Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022.

CUT max pentru lotul Nr.1= 3,96 - conform Aviz Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022.

POT max pentru lotul Nr.2 = 50%

CUT max pentru lotul Nr.2= 2,40

Pentru lotul Nr. 2 in proprietatea PMO daca se opteaza pentru dezvoltarea utilizarilor admise suplimentare notate in RLU cu (a; b; c; d si e) ca functiune principala/ dominanta (POT va fi 5% si CUT 0,1 numai pentru cladiri ce contin spatii interioare de orice tip si un regim maxim de inaltime de maxim 7m respectiv (S/D)+P+1 Se admit nivelele partiale (supante, mezanine) cu conditia încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Bilant teritorial situatie existenta:

	Suprafata in mp.	Suprafata in Ha.
Teren studiat in proprietatea beneficiarului: Nr.CAD. 208277; 216028; 216029 si 208264 (suprafata masurata)	6.397	0,63
Teren studiat in proprietatea PMO (Primaria Municipiului Oradea): Nr.CAD.184326 (suprafata masurata)	1.490	0,14
TOTAL teren reglementat in prezenta documentatie	7.887	0,78
UTR-M4 Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala	47.142	4,71
UTR-Liu Locuinte cu regim de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	15.307	1,53
UTR-Va Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat	6.592	0,65
UTR-Ve Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	4.606	0,46
UTR-Et Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom	4.070	0,40
UTR-UM3 Zona de urbanizare- Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	8.156	0,81
Total terenuri luate in studiu	85.873	8,58

Indici si suprafete situatie existenta:

Teren in proprietatea beneficiarului	6.397 mp
Suprafata construita totala	0,00 mp
Suprafata desfasurata supraterana totala	0,00 mp
Suprafata spatii verzi in incinta	(100,00%) 6.397mp
POT existent	0,00%
CUT existent	0
Teren in proprietatea PMO	1.490 mp
Suprafata construita totala	0,00 mp
Suprafata desfasurata supraterana totala	0,00 mp
Suprafata spatii verzi in incinta	(100,00%) 1.489mp
POT existent	0,00%
CUT existent	0

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea cu utilitati se va realiza prin racordarea / bransarea la retelele publice existente pe drumul public Strada Ciheiului si Strada Listz Ferenc: alimentare cu apa, canalizare menajera, pluviala, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz.

Conform plansei „U21.1. Plan retele edilitare existente si propuse”, prezenta documentatie propune mentinerea in functiune a retelelor existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, ca urmare a investitiilor in zona. Nu sunt propuse interventii care sa afecteze punctul de transformare PTBA amplasat in zona verde de pe strada Ciheiului.

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa – mentinerea in functiune a retelei existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, ca urmare a investitiilor in zona.

STAS 8591/97 RETELE 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, 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 exterioara 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 reseaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate – mentinerea in functiune a retelei existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, ca urmare a investitiilor in zona.

STAS 8591/97 RETELE 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, canalele colectoare 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.

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 exterioara 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 reseaua de canalizare pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul acoperisurilor si terenului amenajat – mentinerea in functiune a retelei existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, ca urmare a investitiilor in zona.

Pana la realizarea retelei 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 drumului existent.

Alimentare cu energie electrica

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

STAS 8591/97 RETELE 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 exterioara 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.

Punctul de transformare (PTBA) se va monta in subteran sau suprateran. Daca este montat suprateran acesta se va amplasa la o distanta de minim 10m de locul de joaca destinat copiilor. Se va realiza o imprejmuire a acestuia, imprejmuire care va fi dublata de garduri vii pentru o buna integrare peisagera.

In apropierea amplasamentului se regaseste un post PTBA pozitionat pe suprafata terenului Nr.CAD.199973. Postul PTBA nu va fi afectat de propunerile de dezvoltare.

Alimentare cu energie termica

In zona pentru constructiile viitoare, incalzirea spatiilor se va face prin racord la reseaua publica de alimentare cu energie termica sau cu centrale proprii, 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 (internat, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.). In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane si aeriene in vederea respectarii normativelor in vigoare. Instalarea cablurilor telefonice in canalizatie, sapatura sau aerian nu prezinta un pericol pentru sanatatea oamenilor si nici nu influenteaza in mod direct sau indirect protectia mediului ambiant.

Gospodarie comunală

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

- schimbarea destinatiei terenului studiat;
- mentinerea in functiune a retelelor edilitare existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, ca urmare a investitiilor in zona;
- racordarea / bransarea constructiilor la retelele edilitare existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, disponibile si functionale;
- interzicerea conducerii apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine, acestea fiind colectate prin sisteme de jgheaburi 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 reseaua pentru colectarea apelor pluviale existenta, disponibila si functionala;
- conform reglementarilor RLU aferent PUZ, terenul va dispune de spatii verzi ce vor ocupa un procent minimum de 25% din suprafata de teren aferenta dezvoltarilor si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa, medie si inalta;
- imprejmirile vor putea fi dublate de garduri vii, vegetatie (joasa, medie si inalta) care, impreuna, vor constitui o perdea de protectie; (nu se recomanda imprejmiri).

– pentru caile pietonale si carosabile se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile (dalaje de piatra / beton).

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.

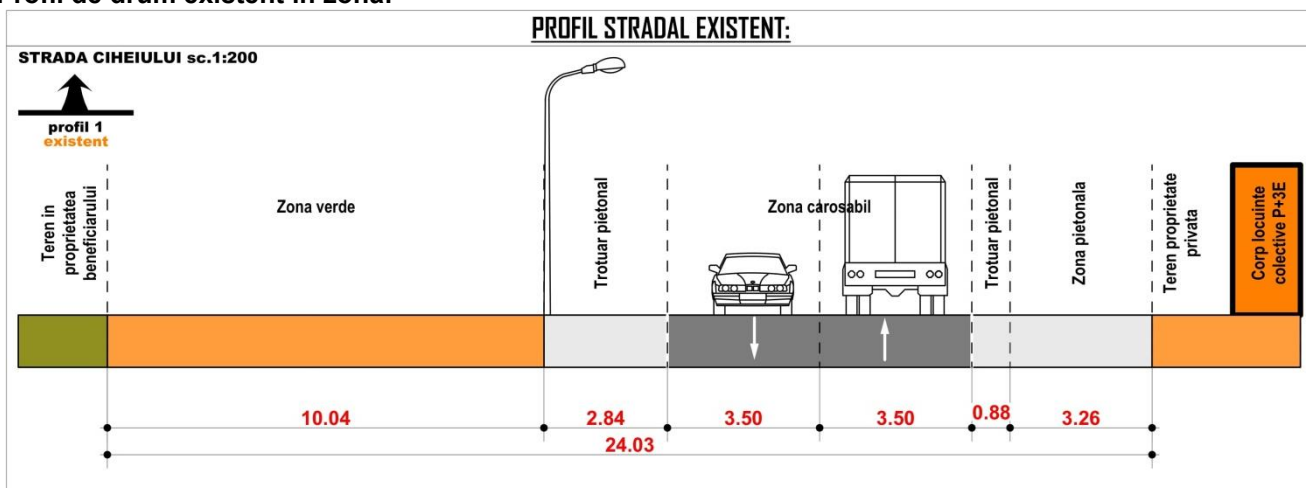
Luand in considerare spre exemplu necesarul de oxigen pentru o fiinta umana, se apreciaza ca o suprafata foliara de 25 m² acopera nevoia zilnica pentru o persoana (Iliescu A.F., 2006).

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

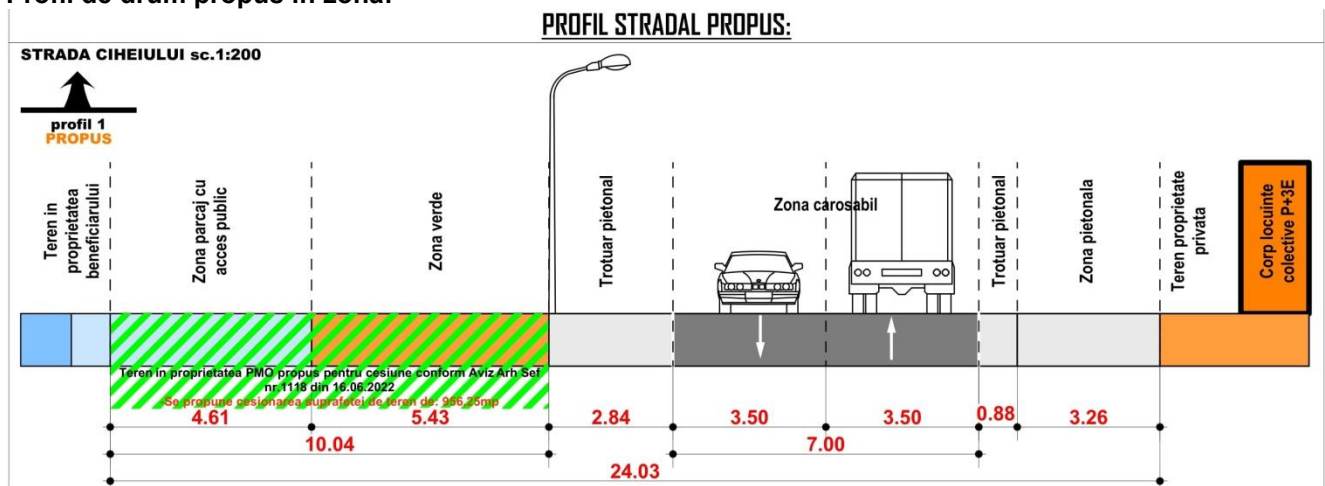
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Organizarea circulatiei in zona studiata se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva. In prezenta documentatie de urbanism nu sunt realizate propuneri de interventie asupra drumurilor existente.

Profil de drum existent in zona:

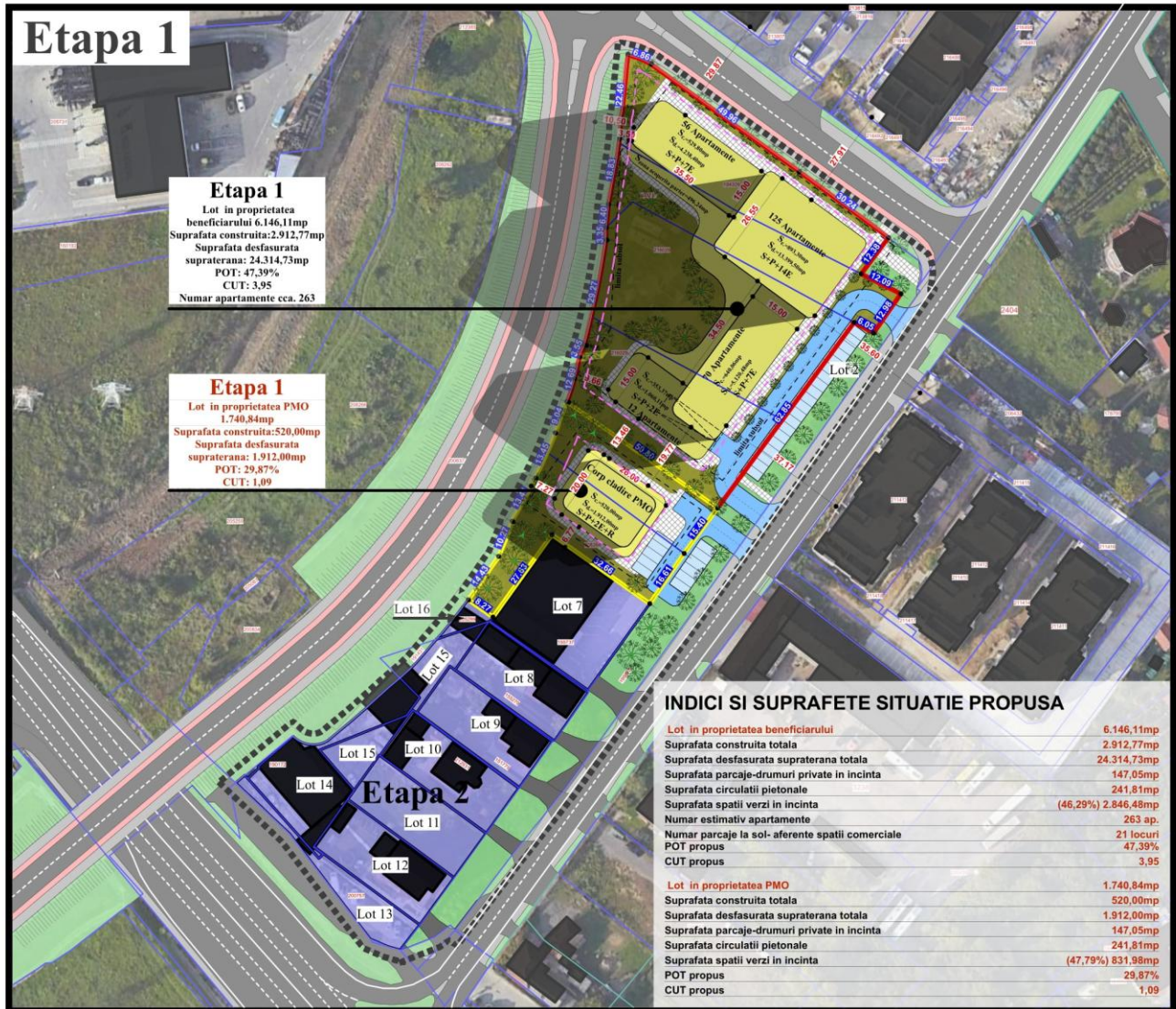


Profil de drum propus in zona:

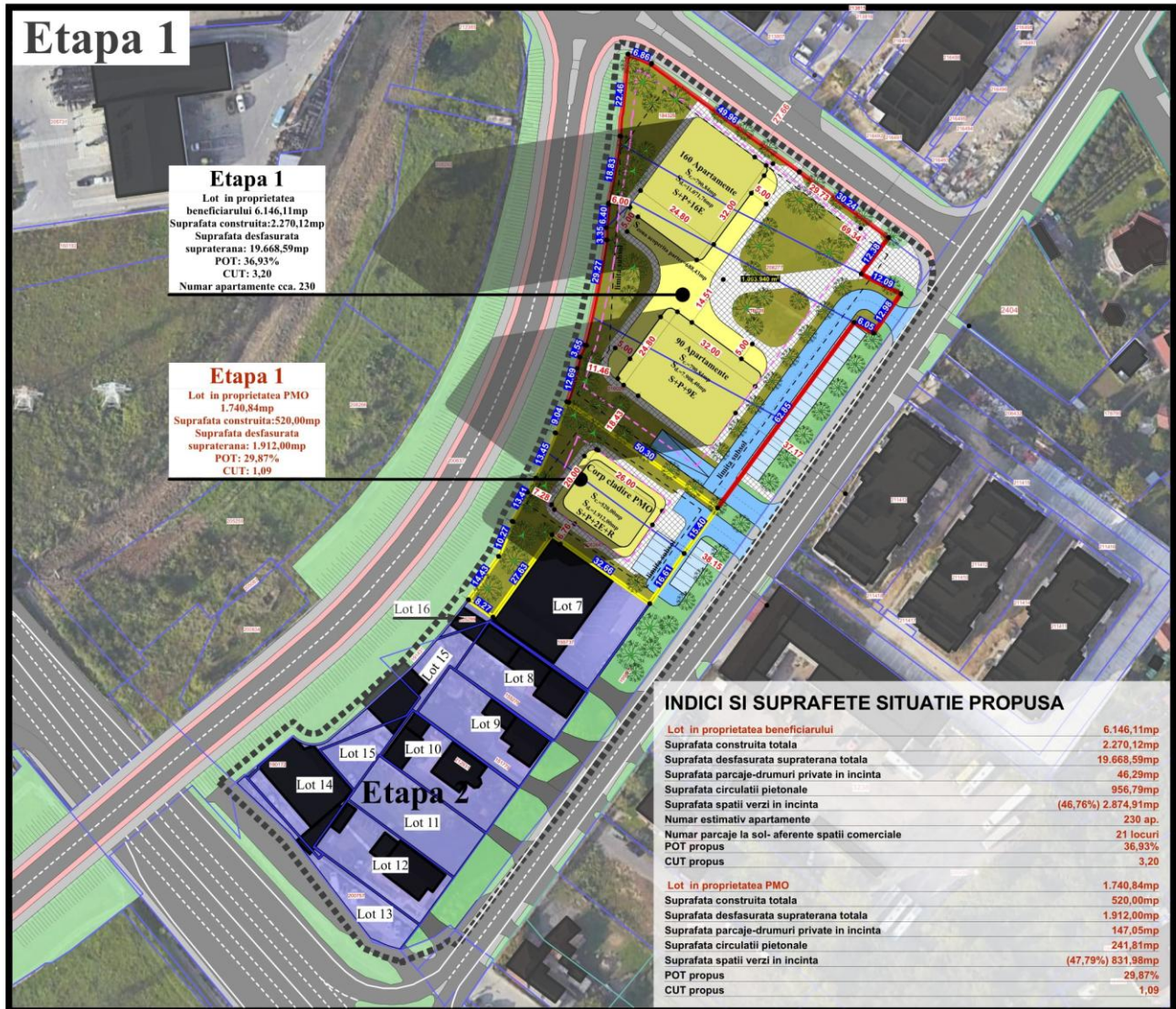


3.9. IPOTEZE DE DEZVOLTARE LUATE IN STUDIU PENTRU TERENURILE CARE FAC OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTATII

01 Ipoteza de mobilare parcelar



02 Ipoteza de mobilare parcelar



Bilant teritorial situatie propusa:		Suprafata in mp.	Suprafata in Ha.
Suprafata ramasa in proprietatea beneficiarului dupa reorganizare parcelar/ cedare teren (suprafata masurata a Lotului 01)		6.146,11	0,61
Teren studiat in proprietatea PMO (Primaria Municipiului Oradea): Nr.CAD.184326 (suprafata dupa reorganizare parcelar si alipire teren Lot 02)		1.665,56	0,16
UTR-M4	Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala	47.142	4,71
UTR-Liu	Locuinte cu regim de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban	15.307	1,53
UTR-Va	Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat	6.592	0,65
UTR-Ve	Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic	4.606	0,46
UTR-Et	Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom	4.070	0,40
UTR-UM3	Zona de urbanizare- Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic	8.156	0,81
Teren propus spre cedare din terenul beneficiarului in favoarea PMO (domeniul public)		75,28	0,007
Terenuri propuse spre reconversie functionala din UTR M4 in zona mixta cu caracteristici UTR M1 in etapa 1		7.887	0,78
Teren in proprietatea PMO propus pentru cesiune conform Aviz Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022 in vederea dezvoltarii caii de acces auto in incinta; a parcajelor cu acces public aferente spatiilor comerciale si a nivelului de subsol.		956,25	0,09
Teren propus spre alipire la lotul 02		176,27	0,01
Total terenuri luate in studiu		85.873	8,58

Bilant teritorial transfer proprietate:

	Suprafata in mp.	Suprafata in Ha.
Suprafata ramasa in proprietatea beneficiarului dupa reorganizare parcelar/ cedare teren (suprafata masurata)	6.146,11	0,61
Teren studiat in proprietatea PMO (Primaria Municipiului Oradea): Nr.CAD.184326 (suprafata dupa reorganizare parcelar/ alipire teren)	1.665,56	0,16
TOTAL teren reglementat in prezenta documentatie	7.887	0,78
Teren propus spre cedare din proprietatea beneficiarului:	251,55	0,02
Teren ramas in proprietatea beneficiarului dupa relocare (formare lot nr.1):	6.146,11	0,02
Teren ramas in proprietatea PMO dupa relocare (formare lot nr.2):	1.665,56	0,16
Teren in proprietatea PMO (Primaria Municipiului Oradea) propus pentru cesiune conform Aviz Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022 in vederea dezvoltarii parcajelor cu acces public aferente spatiilor comerciale si nivelului de subsol	956,25	0,09

CIRCULATIA TERENURILOR:

1. IN PREZENTA PROPUNERE SUNT TERENURI DESTINATE TRECERII DIN DOMENIUL PUBLIC/PRIVAT AL STATULUI SAU A UNITATILOR ADMINISTRATIV-TERRITORIALE- IN DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE DUPA CUM URMEAZA:



Teren in proprietatea PMO (Primaria Municipiului Oradea) propus pentru cesiune conform Aviz Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022.

-Se propune cesionarea suprafetei de teren de: 956,25mp

2. IN PREZENTA PROPUNERE SUNT TERENURI DESTINATE TRECERII IN DOMENIUL PUBLIC/PRIVAT AL STATULUI SAU A UNITATILOR ADMINISTRATIV-TERRITORIALE- DUPA CUM URMEAZA:



Teren in proprietatea beneficiarului propus spre cedare in vederea infaptuirii lotului Nr.02, in proprietatea PMO, lot nr.02 care va fi edificabil conform RLU din prezenta documentatie.

-Se propune cedarea suprafetei de teren de: 176,27mp



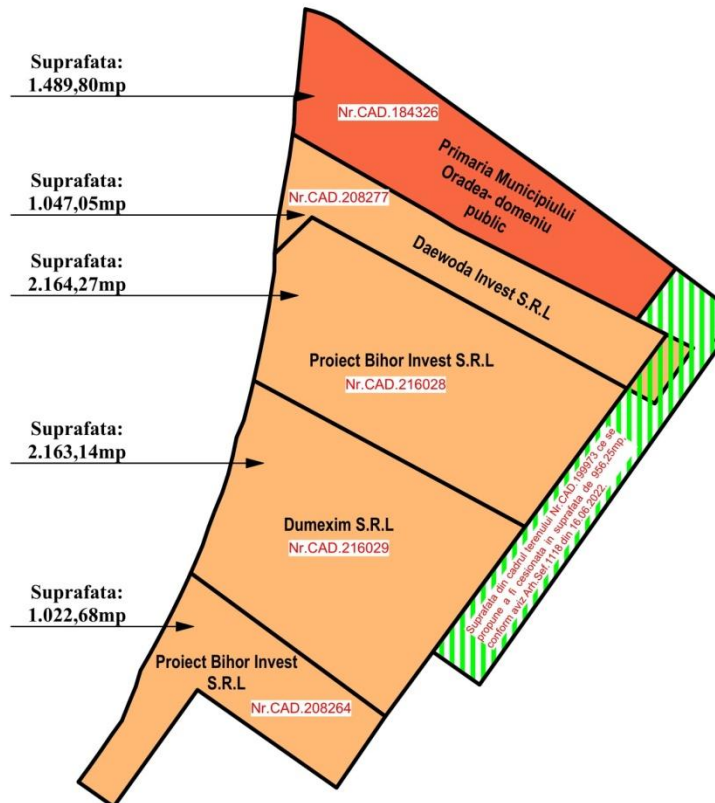
Teren in proprietatea beneficiarului propus spre cedare in vederea formarii profil unitar drum public- Strada Ciheiului, respectiv pentru amplasare retele edilitare.

-Se propune cedarea suprafetei de teren de: 75,28mp

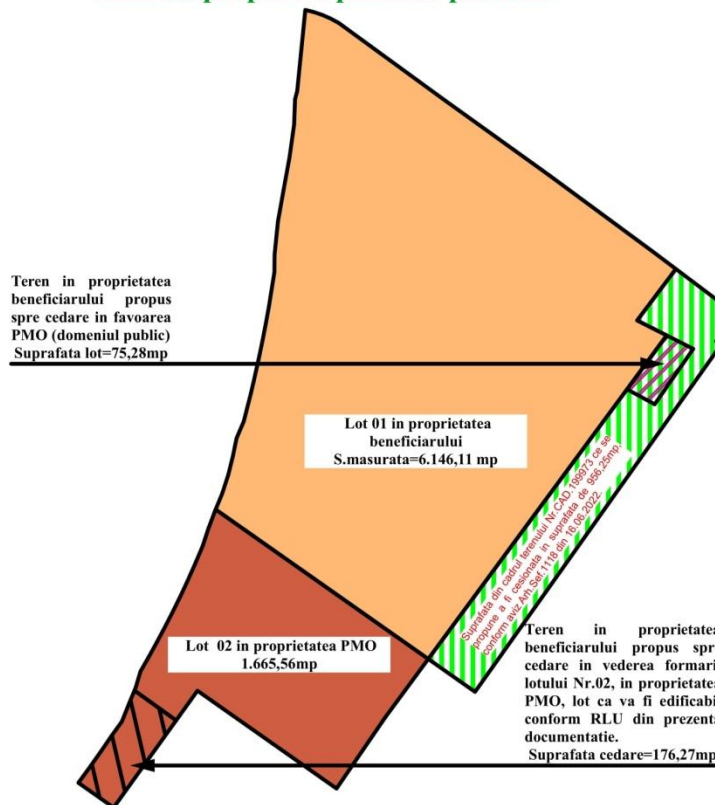
Total teren propus spre cedare din terenul beneficiarului: 251,55mp

Plan miscare parcelara Etapa 1:

01. Situatiia existenta a planului parcelar



02. Situatiia propusa a planului parcelar



Bilant locuri de parcare

Numar locuri de parcare total:	193 locuri
Numar locuri de parcare aferente apartamentelor:	288 locuri
Numar locuri de parcare aferente spatiilor comerciale:	5 locuri

*Pentru asigurarea numarului locurilor de parcare pentru apartamente s-a utilizat formul de 1 loc/ apartament

*Pentru asigurarea numarului locurilor de parcare pentru spatiile comerciale s-a utilizat formul de 1 loc/50mp Au spatiu de vanzare unde spatiul de vanzare este de cca = 413,00mp

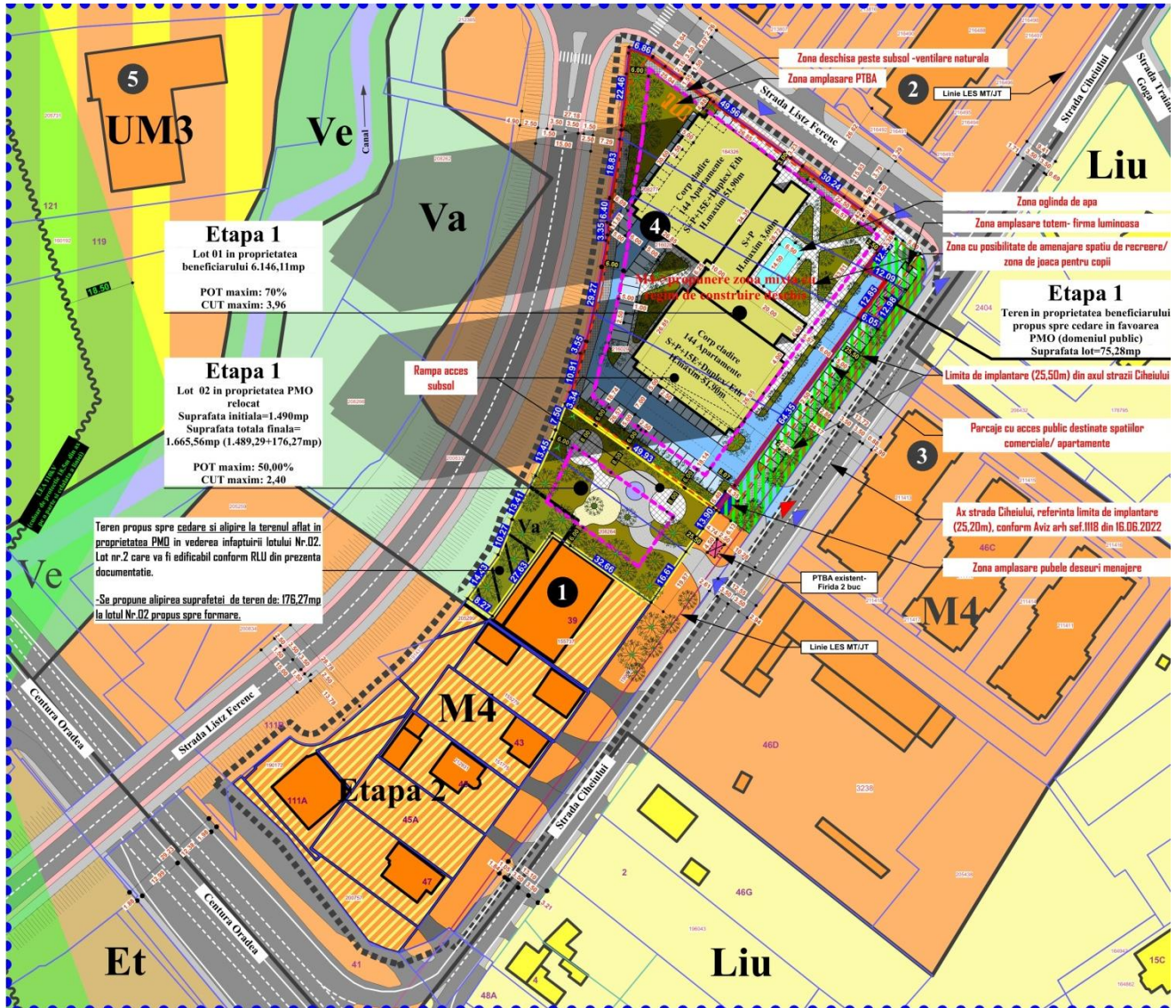
Disponerea locurilor de parcare in incinta

Numar locuri de parcare in subsol:	198 locuri din care 8 locuri aferente persoane cu handicap
Numar locuri de parcare la sol:	95 locuri
din care aferente apartamente	90 locuri
din care aferente spatiu comercial	5 locuri
TOTAL LOCURI DE PARCARE:	193 locuri

Numar apartamente propuse spre dezvoltare: **288 apartamente**

Indici si suprafete conform mobilare orientativa: LOT2

Lot 02 in proprietatea PMO	1.665,56mp
Suprafata construita mobilare	397,63mp
Suprafata desfasurata supraterana mobilare	1.440,52mp
Suprafata parcaje-drumuri private in incinta	270,20mp
Suprafata circulatii pietonale	216,20mp
Suprafata spatii verzi in incinta	(46,92%) 781,53mp
POT propus	23,87%
CUT propus	0,86



Bilant mobilare Etapa 1 Scenariu 2

Indici si suprafete conform mobilare propusa: LOT 1

Lot 01 in proprietatea beneficiarului	6.146,11mp
Suprafata construita totala	2.382,07mp
Suprafata desfasurata supraterana totala fara balcoane (referinta calcul CUT)	24.338,59mp
Suprafata desfasurata supraterana totala cu balcoane	29.338,59mp
Suprafata desfasurata TOTALA (subterana+ supraterana+ balcoane)	35.621,13mp
Suprafata parcaje-drumuri private in incinta	831,46mp
Suprafata circulatii pietonale	772,26mp
Suprafata spatii verzi in incinta	(26,02%) 1.599,51mp
Suprafata spatiu comercial (parter)	1.126,84mp
Suprafata goluri ventilatie subsol	442,37mp
POT propus	38,75%
CUT propus	3,96

Nota: Calculul CUT s-a realizat raportat la suprafata de teren de **6.146 ,11mp** (Lot nr.01).

Nota: Calculul spatiilor verzi s-a realizat raportat la suprafata de teren de **6.146 ,11mp + suprafata spatiilor verzi din zona propusa spre cesiune**; spatiile verzi fiind in totalitate amanejate prin grija beneficiarului.

Bilant locuri de parcare

Numar locuri de parcare total:	193 locuri
Numar locuri de parcare aferente apartamentelor:	288 locuri
Numar locuri de parcare aferente spatiilor comerciale:	5 locuri

*Pentru asigurarea numarului locurilor de parcare pentru apartamente s-a utilizat formul de 1 loc/ apartament

*Pentru asigurarea numarului locurilor de parcare pentru spatiile comerciale s-a utilizat formul de 1 loc/50mp Au spatiu de vanzare unde spatiul de vanzare este de cca = 413,00mp

Disponerea locurilor de parcare in incinta

Numar locuri de parcare in subsol:	198 locuri din care 8 locuri aferente persoane cu handicap
Numar locuri de parcare la sol:	95 locuri
din care aferente apartamente	90 locuri
din care aferente spatiu comercial	5 locuri
TOTAL LOCURI DE PARCARE:	193 locuri

Numar apartamente propuse spre dezvoltare: **288 apartamente**

Indici si suprafete conform mobilare orientativa:

Lot 02 in proprietatea PMO- dezvoltare scura verde cu acces public nelimitat	1.665,56mp
Suprafata zona activitati sportive (aparatura fitness)	189,80mp
Suprafata zona de joaca 0-14 ani	98,11mp
Suprafata zona relaxare/ socializare	180,30mp
Suprafata totala ocupata de amenajari tematice	468,21mp
Suprafata spatii verzi in incinta	(71,88%) 1.197,35mp
POT propus	0,00%
CUT propus	0



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 studiată. Totodata s-a avut in vedere rezervarea terenurilor pentru rezolvarea circulatiei - functiunea principala din zona studiată. 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 materializării 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 solicitanti ai autorizatiilor de construire. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent va fi de 5 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 - Reconvertie functionala din M4 in M1 si construire imobil locuinte colective cu spatii comerciale si acces public la parter

COORD. PROIECT DE SPECIALITATE arh. **SIM RODICA**
URBANISM

BENEFICIAR DAEWODA INVEST SRL. reprezentata prin Dume Florin

OBIECT PUZ - Reconvertie functionala din M4 in M1 si construire imobil
locuinte colective cu spatii comerciale si acces public la parter

Mun. Oradea | jud. Bihor | Strada Ciheiului, Nr.CAD.208277, 216028,
216029 si 208264

FAZA **PUZ**

PROIECT NR. 134 / 2023

PROIECTANT SC 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 arh. **SIM RODICA**



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 imprejmui
- 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
 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. 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

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind 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 MDRsiAP 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 municipiului Oradea si RLU aferent
8. Baza topografica si identificare cadastrala

3. DOMENIU DE APLICARE

Terenurile luate in studiu sunt amplasate in zona de central-vestica a orasului Oradea (zona strazii Calea Aradului). Terenurile care fac obiectul prezentei documentatii sunt identificate cu Nr.CAD. 208277; 216028; 216029 si 208264; si Nr.CAD.184326 (Nr.CAD 184326 fiind aflat in proprietatea Primariei Municipiului Oradea).

Vecinatatile acestui amplasament sunt:

- La EST: Strada Ciheiului.
La NORD: Strada Listz Ferenc
La VEST: Strada Listz Ferenc (rambelul drumului ce traverseaza Centura Oradea)
La SUD: Proprietati private

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 edilitare existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, ca urmare a investitiilor in zona;
 - racordarea / bransarea constructiilor la retelele edilitare existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, 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 jgheaburi 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 reseaua pentru colectarea apelor pluviale existenta, disponibila si functionala;
 - loturile edificabile, conform prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – vor dispune de platforme sau de spatii interioare- subterane, supraterane 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)– loturile vor dispune de spatii verzi organizate pe sol natural ce vor ocupa un procent minimum de 25% din suprafata fiecarui lot 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 U19. REGLEMENTARI URBANISTICE) si prescriptiilor din cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU).

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

Nu este cazul

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de aoa 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, imprejmuiiri 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 sau a reglementarilor specifice PUZ;
- 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 constructiei. 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 constructiei.

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 reseaua 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 maririle 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 reseaua 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 reseaua 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

Terenul studiat are acces la drumuri publice si o dimensiune in plan cca. lungime 119m si latime 86m.

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 reconstructie ecologica dupa incheierea lucrarilor de constructie.

Pe terenul studiat, spatiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Nu se recomanda realizarea imprejmuirilor cu exceptia imprejmuirii echipamentelor tehnice/ edilitare care necesita o zona de delimitare specifica. Se recomanda realizarea imprejmuirilor pa latura invecinata cu lotul Nr.2 in proprietatea PMO, si pe latura invecinata cu rambleul strazii Liszt Ferenc (latura de vest).

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Terenul studiat identificat prin Nr. CAD. 208277, 216028, 216029 si 208264 , este cuprins conform Certificatului de Urbanism Nr.3503 /24.07.2024 emis de Primaria Municipiului Oradea in limita terenurilor intravilane, UTR M4 conform PUG- Oradea

Prezenta documentatie s-a realizat la solicitarea beneficiarului DAEWODA INVEST SRL in scopul reglementarii terenurilor Nr.CAD.208277, 216028, 216029 si 208264 situate in municipiul Oradea - terenurile studiate au suprafata masurata de 6.397m2 si sunt situate pe strada Ciheiului.

S-a luat in studiu si terenul Nr.CAD.184326 in proprietatea PMO in vederea repositionarii acestuia, pentru cresterea potentialului de exploatare. Terenul Nr.CAD.184326, are suprafata masurata de 1.490m2 .

Se propune reglementarea functionala a terenurilor Nr.CAD.208277, 216028, 216029, 208264 si 184326 din UTR M4 (zona mixta cu regim de constuire deschis adiacenta arterelor de importanta locala) in zona mixta de tip UTR M1.

Se propune cesionarea suprafetei de teren de 956,25mp din terenul Nr.CAD.199973 in proprietatea PMO conform Aviz Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022 in vederea utilizarii pentru corpul de cladire previzionat spre dezvoltare pe lotul Nr.01. Suprafata cesionata va fi ocupata de:

- parcaje aferente apartamente
- parcaje aferente spatii comerciale
- zona de subsol; zona de ventilatie naturala a nivelului de subsol.
- scuar verde cu acces public nelimitat.

Terenul propus spre cesiune se va amenaja de catre beneficiar. Se vor amenaja spatii verzi, alei pietonale; alei auto si parcaje auto.

REGULAMENT DE URBANISM PROPUIS PENTRU TERENURILE CARE FAC OBIECTUL PREZENTULUI PUZ (208277, 216028, 216029, 208264 si 184326)

A: CARACTERUL ZONEI:

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor.

SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICA:

Se va ceda suprafata de teren de 75,28m din terenul Nr.CAD.208277 in vederea dezvoltarii culoarului unitar aferent Strazii Ciheiului.

B: UTILIZARE FUNCTIONALA:

UTILIZARI ADMISE:

Locuințe colective

Funcțiuni de financiar-bancare

Funcțiuni de cultura

Funcțiuni de sanatate si asistenta sociala

Funcțiuni administrative

Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de invatamant si cercetare

Funcțiuni de administrare a afacerilor

Funcțiuni de cult

Funcțiuni de turism

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

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

Utilizari admise suplimentare exclusiv pentru lotul 2 in proprietatea PMO:

- plantații înalte, medii și joase
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobiliu urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică

grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Nota: Pentru lotul nr.2 in proprietatea PMO este admisa dezvoltarea activitatilor mentionate cu litera (a; b; c; d si e) ca functiune principala a lotului. Exemplu: scuar verde cu acces public nelimitat destinat utilizatorilor zonei.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

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:

- se recomanda să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- 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.

Conditionari pentru servicii terțiare , servicii profesionale sau manufacturiere daca acestea se realizeaza in paralel cu functiunea de locuire:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea in scopul desfasurarii activitatii 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.

UTILIZARI 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 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 vitrine / ferestre.

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

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

Ansamluri 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 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 de la "Admise" si "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.

Daca acestea se vor realiza se va avea in vedere conformarea spatial volumetrica a propunerii de amenajare, si justificarea necesitatii interventiei prin obtinerea in prealabil a unui aviz CMUAT.

C:CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR:

PARCELE FORMATE PRIN PUZ:

Etapa 1: Lot 1 edificabil in proprietatea beneficiarului :Suprafata lot format: 6.146,11mp

Lot 2 edificabil in proprietatea PMO :Suprafata lot format: 1,665,56mp

Etapa 2: Se va studia printr-o documentatie independenta

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 Sef/ Aviz Oportuniatae.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:

LOT 1 in proprietatea beneficiarului:

-minim 3m (nord) strada Listz Ferenc

-minim 6m (vest) strada Listz Ferenc

-minim H/2 intre corpurile de cladire, pentru latura invecinata cu Lot 2 in proprietatea PMO, dar nu mai putin de 6m.

-minim 25,50m din axul strazii Ciheiului; minim 2,50m fata de aliniamentul Nr.CAD.184326 la strada Ciheiului.

LOT 2 in proprietatea beneficiarului:

-minim H/2 (nord) latura invecinata cu Lotul 1, dar nu mai putin de 8m.

-minim 6m (vest) strada Listz Ferenc.

-minim H/2 (sud), latura invecinata cu Nr.CAD.155737, dar nu mai putin de 6m.

-minim 25,50m din axul strazii Ciheiului.

Nota: Se interzice dezvoltarea de cladiri cu pereti calcan. Exceptie facand cladirile care fac parte dintr-un ansamblu de corpuri ce se dezvoltă etapizat, iar calcanele formate vor fi acoperite de un alt corp de cladire dezvoltat ulterior.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In 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 relatează), dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

CIRCULATII SI ACCESE:

Accesele se vor realiza din strazile existente/ propuse spre dezvoltare ce marginesc loturile formate in Etapa 1 (Lot 1 si Lot 2 in proprietatea PMO). Se vor prevedea accese auto la parcajul subteran, si parcajele supraterane 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, dupa caz.

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

PARCAJE:

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 locuinte colective (multifamiliale):

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

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 functiuni administrative , d administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:

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

Pentru funtiuni tertiare:

- unitati de alimentatie publica = 1loc de parcare la 9mp arie utila a salii de mese/activitati.
- servicii cu acces public= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
- sevicii profesionale= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
- servicii manufacturiere= 1loc de parcare la 50mp arie utila.
- comert en detail= 1 loc de parcare la 35 mp suprafata de vânzare, pentru functiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafata de vânzare, pentru functiuni comerciale cu număr redus de clienți (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

REGIM MAXIM DE INALTIME:

Lot Nr.1:

(1 - 3 S / D) +P+15E-cu apartamente tip duplex desfasurate pe etajele 15 si nivel integrat, fara depasirea regimului maxim de 51,50m. S - subsol, D - demisol, P - parter, E - etaj.Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi +51,50 m de la cota terenului amenajat conform Aviz AACR nr.18392 din 10.07.2025, respectiv nu va depasi cota absoluta +187,60m (136,10m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +51,50m inaltimea maxima a zonelor edificabile).

Nota: Avand in vederea pozitionarea loturilor formate prin prezenta documentatie in relatie cu servitutile aeronautice civile ale Aeroportului Oradea se va realiza studiu de obstacolare pentru indeplinirea conditiilor privind atingerea regimului maxim de inaltime la momentul realizarii proiectului DTAC.

Lot Nr.2:

(1-3 S / D) + P + 4E+1R S - subsol, D - demisol, P - parter, E - etaj, R - etaj retras. Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi +22 m de la cota terenului amenajat. Nivelul retras se va retrage minim 2m din planul fatadei.

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 pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.

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 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 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.

Punctul de transformare (PTBA) se va monta in subteran sau suprateran. Daca este montat suprateran acesta se va amplasa la o distanta de minim 10m de locul de joaca destinat copiilor. Se va realiza o imprejmuire a acestuia, imprejmuire care va fi dublata de garduri vii pentru o buna integrare peisajera.

Platformele destinate colectarii deseurilor menajere se vor amplasa ingropat; semi ingropat sau la suprafata la o distanta de minim 10m de ferestrele locuintelor/ spatiilor comerciale, intr-o zona accesibila din punct de vedere auto.

SPATII VERZI:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se considera sol natural unde grosimea stratului vegetal este de min 0,7m. 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. Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri supraterane cu garaje / parcaje colective cu acces public, având minim 10% din suprafața construită desfășurată destinată acestora, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau care împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

IMPREJMUIRI:

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 vor 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 opac. Se recomanda realizarea împrejurimilor pe latura învecinată cu lotul Nr.2 în proprietatea PMO, și pe latura învecinată cu rambleul strazii Liszt Ferenc (latura de vest).

RECLAME LUMINOASE AFERENTE SPATIILOR COMERCIALE:

Firmele luminoase-totemurile vor putea fi montate cu urmatoarele conditii:

- în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuințe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive-suport;
- firmele în consolă se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Față de planul vertical al fațadei, firmele vor putea ieși în consolă maximum 1,20 m, dar păstrând o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament;
- în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuințe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive-suport;
- se pot amplasa totem-uri independente în cadrul incintei în zona marcată în prezenta planșă, fără a depăși înălțimea totală măsurată de la cota de calcare a strazii/ spațiu verde +3,5m, iar dimensiunea în plan să nu depășească 1,5mx 2,0m.

D:POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:

INDICI SI SUPRAFETE:

POT max pentru lotul Nr.1 = 70% - conform Aviz Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022.

CUT max pentru lotul Nr.1= 3,96 - conform Aviz Arh Sef nr.1118 din 16.06.2022.

POT max pentru lotul Nr.2 = 50%

CUT max pentru lotul Nr.2= 2,40

Pentru lotul Nr. 2 în proprietatea PMO dacă se optează pentru dezvoltarea utilizărilor admise suplimentare notate în RLU cu (a; b; c; d și e) ca funcțiune principală/ dominantă (POT va fi 5% și CUT 0,1 numai pentru clădiri ce contin spatii interioare de orice tip și un regim maxim de înălțime de maxim 7m respectiv (S/D)+P+1 Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Terenul studiat identificat prin Nr. CAD. 208277, 216028, 216029 si 208264 , este cuprins conform Certificatului de Urbanism Nr.3503 /24.07.2024 emis de Primaria Municipiului Oradea in limita terenurilor intravilane, UTR M4 conform PUG- Oradea

In cadrul unitatii, prezenta documentatie reglementeaza: Se propune reglementarea functionala a terenurilor Nr.CAD.208277, 216028, 216029, 208264 si 184326 din UTR M4 (zona mixta cu regim de constuire deschis adiacenta arterelor de importanta locala) in zona mixta de tip UTR M1.

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 eleboratorului, iar acesta va indrepta situatiile semnalate.

Oradea

SEF PROIECT / PROIECTAT
arh. POPA SILVIU-ADRIAN

COORD. PROIECT DE
SPECIALITATE
URBANISM
arh. SIM RODICA



INTOCMIT
arh. st. ROMAN RAUL-IONUT