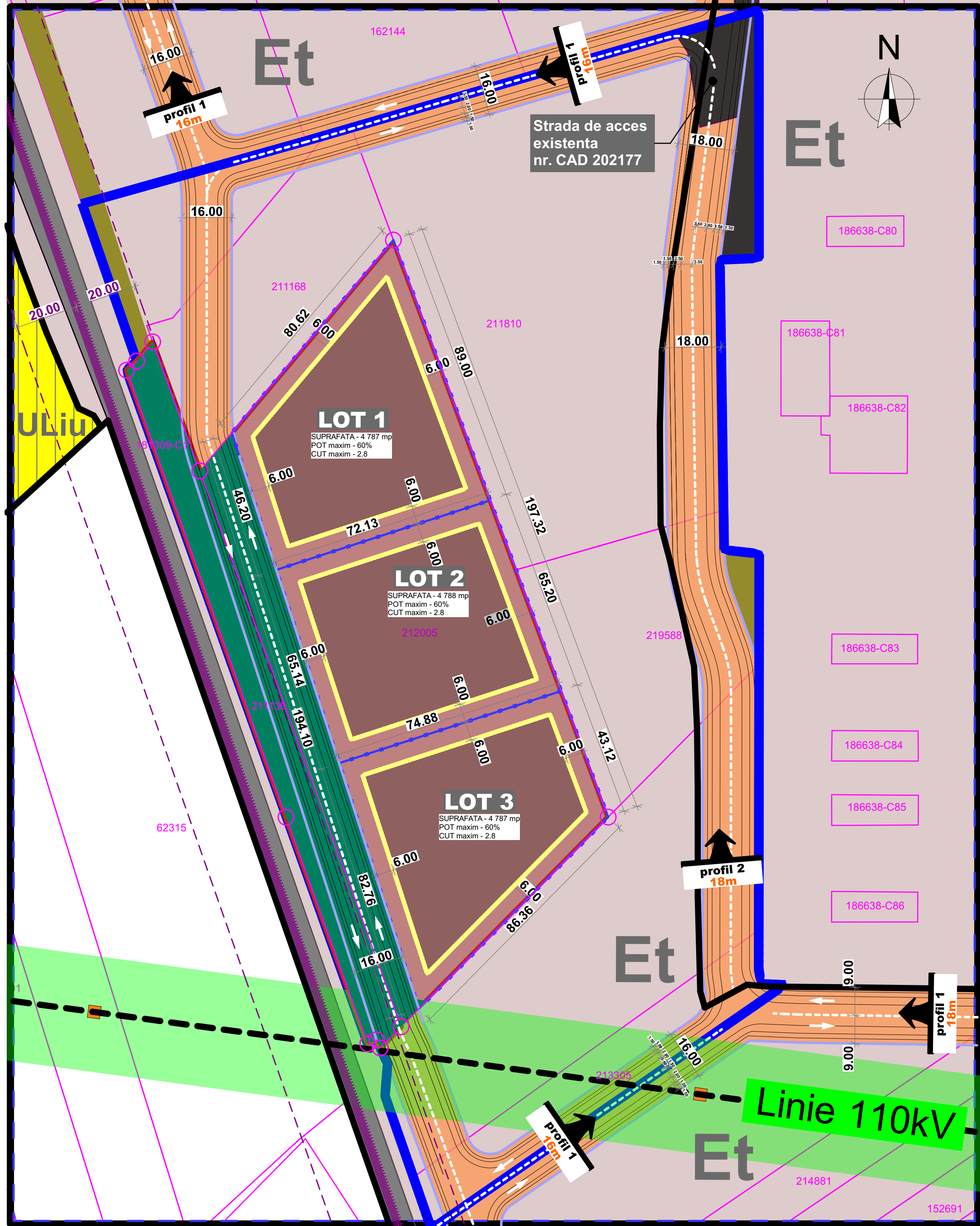


05. REGLEMENTARI TERENURI NR.CAD 211136, 212005 FARA RESTRUCTURAREA TERENURILOR AFERENTE ETAPEI V



LEGENDA

- ZONA LIMITEI STUDIATE
- LIMITA TERENURI STUDIATE
- LIMITA UTR
- CONTUR ETAPAV CONFORM HCL APROBAT 818/2024
- LIMITA CADASTRALA A PROPRIETATII STUDIATE FORMATA DIN NR. CAD 211136, 212005
- DRUMURI AUTO EXISTENT NR. CAD 202177
- NOTARE NUMERE CAD/ TOPOGRAFICE (ROZ)
- PLAN SUPORT CAD ANCPi

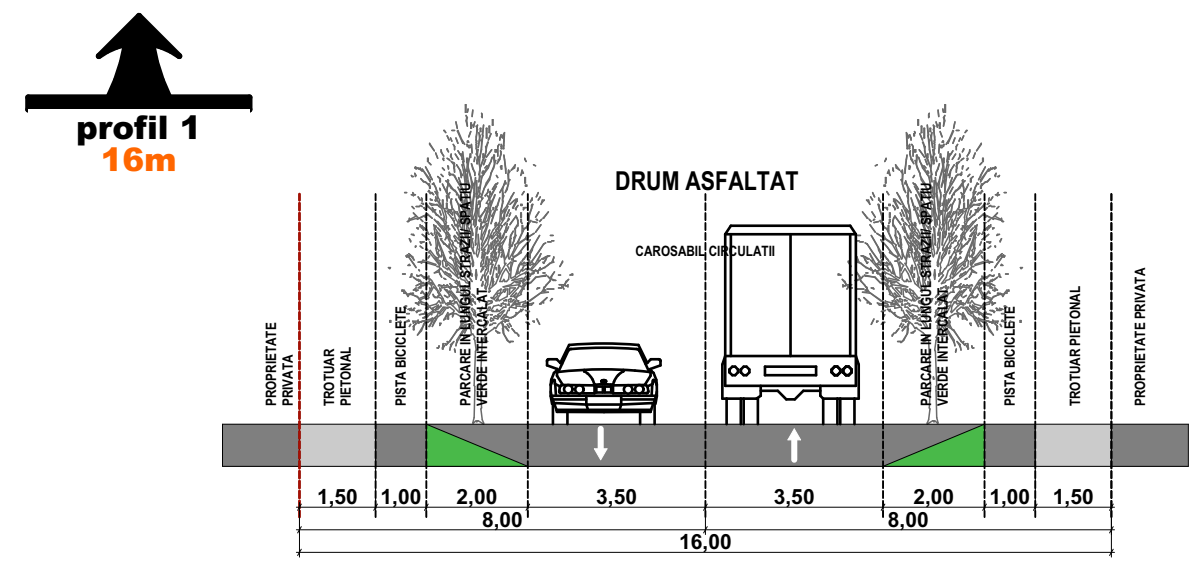
Nota: planul suport (cadastral/topografic) ce sta la baza prezentei documentatii este conform cu situatia existenta a planului parcelar (OCPI). Responsabilitatea pentru eventualele modificari/actualizari ale planului parcelar aparute dupa data de 02/08/2025 nefiind asumata.

- LINIE LEA 110 kV
- STALP METALIC
- CALE FERATA EXISTENTA
- TEREN PROPUIS PRE CEDARE PENTRU FORMARE PROFILE UNITARE DE DRUMURI PUBLICE
- din terenul cu Nr. CAD 211136 se propune cedare suprafata de 2690 mp
- din terenul cu Nr. CAD 212005 se propune cedare suprafata de 2002 mp
- TEREN NECESAR PENTRU LARGIRE /FORMARE DRUMURI PUBLICE DIN ZONA STUDIATA(CU PROFILE UNITARE DE 16m si 18 m) CONFORM DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ANTERIOARE - PUZ APROBAT PRIN HCL 181/2024
- ZONA VERDE CU ACCES PUBLIC IN CADRUL PROFILELOR STRADALE - SPATII VERZI PRIVATE FARA POSIBILITATEA DE IMPREJMUIRE
- LIMITA LOTURILOR PROPUSE SPRE FORMARE

ZONIFICARE EXISTENTA TERENURI STUDIATE

- ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR SI DE TIP COMERCIAL DESFASURATE IN UNITATI DE MARI DIMENSIUNI - UTR-Et: Zona dedicata activitatilor economice de tip terțiar grupate in ansambluri semnificative dispunand de cladiri dedicate. Predominant e modul de constructie urbana de tip deschis cu imobile situate in retragere fata de aliniament cu regim mediu de inaltime.
- ZONA DE URBANIZARE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN LOCUINTE COLECTIVE MICI- Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

PROFIL STRADAL 16 M PROPUIS IN ZONA STUDIATA PRIN PUZ APROBAT CU HCL 818/2024



BILANT TERITORIAL EXISTENT - CEDARI - PROPUIS - LOTURI PROPUSE SPRE FORMARE FARA RESTRUCTURAREA DE PARCELAR PENTRU TERENURI CE APARTIN DE ETAPA V

SITUATIA PROPUSA	S. PROPUSA SPRE CEDARE		S. RAMAS DUPA CEDARE	
	(mp)	(%)	(mp)	(%)
teren studiat CAD 211168 UTR-Et	3 677 mp	6,82%	1178.05 mp	2,27 %
teren studiat CAD 211810 UTR-Et	14 234 mp	26,38%	3218.48 mp	6,21 %
teren studiat CAD 212005 UTR-Et	16 364 mp	30,32%	2002.96 mp	3,86%
teren studiat CAD 211136 UTR-Et	2 690 mp	5,00%	2 690 mp	5,19%
teren studiat CAD 219588 UTR-Et	4 516 mp	8,37%	1269.58 mp	2,45 %
teren studiat CAD 213305 UTR-Et	2 433 mp	4,50%	1 523.63 mp	2,94 %
teren studiat nr. Topo 334	7 926 mp	14,68%	2310.37 mp	4,46 %
TOTAL TERENURI ETAPA V	51 842 mp	100%	14 223 mp	27,43 %

LOTURI PROPUSE SPRE FORMARE IN LIPSA RESTRUCTURARII TERENURILOR DIN ETAPA V (mp)

LOT 1	4787 mp	compus din 4787 mp din nr. cad 212005
LOT 2	4788 mp	compus din 4788 mp din nr. cad 212005
LOT 3	4787 mp	compus din 4787 mp din nr. cad 212005

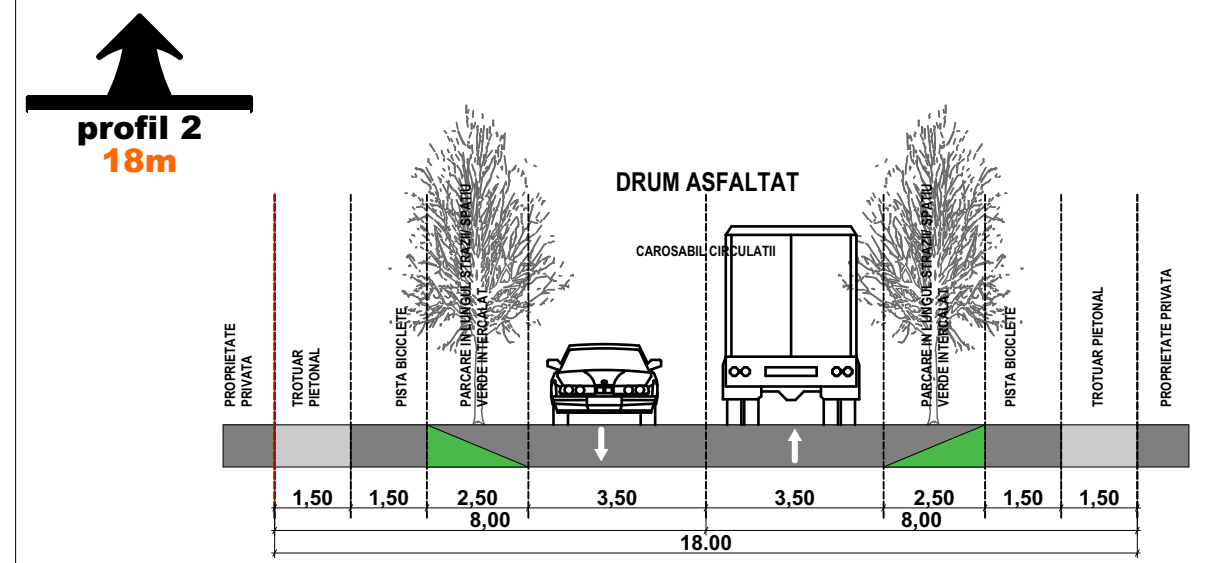
14 362 mp

In lipsa restructurarii parcelarului din etapa V accesul direct la terenurile 212005 si 211136 nu poate fi realizat.

VEDERE AERIANA AMPLASAMENT STUDIAT



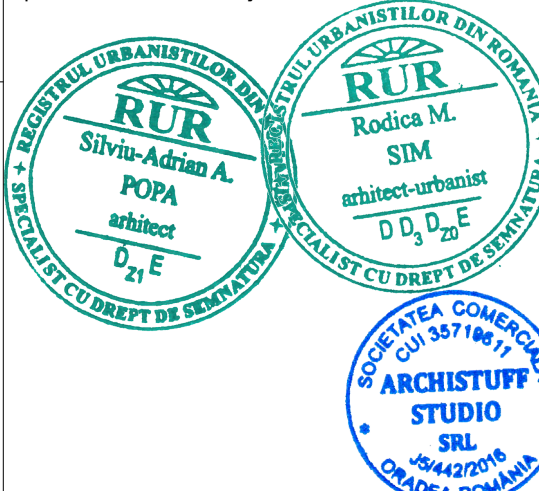
PROFIL STRADAL 18 M PROPUIS IN ZONA STUDIATA PRIN PUZ APROBAT CU HCL 818/2024



REGLEMENTARI PROPUSE

- CARACTERUL ZONEI**
Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.
- CONDIȚIONĂRI PRIMARE**
Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD / PUZ. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban. PUD / PUZ se vor elabora în considerarea prevederilor prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.
- UTILIZĂRI ADMISE**
Funcțiuni de administrarea afacerilor, Funcțiuni financiar bancare, Funcțiuni terțiare, Funcțiuni de cultură, Funcțiuni de învățământ și cercetare, Funcțiuni de sănătate și asistență socială, Funcțiuni sportive, Funcțiuni de turism Funcțiuni comerciale în detaliu, inclusiv alimentație publică inclusă în clădiri cu funcțiuni mixte și servicii de mari dimensiuni, Funcțiuni dservicii industriale și servicii tehnice, Funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) (b) se recomandă ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Activități de mică producție, cu următoarele condiții: (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă
- UTILIZĂRI INTERZISE**
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 3 și punctul 4. Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;
- CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**
Se propune formarea a doua parcele cu suprafata :
LOT 1 -4787mp
LOT 2 -4788 mp
LOT 3 -4787 mp
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**
Se propun următoarele retrageri:
LOT 1
Front stradal - retragere 6 m
Lateral est - retragere 4.5 m
Lateral vest - retragere 4.5 m
Spate sud - retragere 4.5 m
LOT 2
Front stradal - retragere 6 m
Lateral - retragere 4.5 m
Lateral est - retragere 4.5 m
Lateral nord - retragere 4.5 m
LOT 3
Front stradal - retragere 6 m
Front stradal sud - retragere 4.5m
Lateral est - retragere 4.5 m
Lateral nord - retragere 4.5 m
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 4,5 m. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, se recomandă ca retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii PUG Oradea Regulament local de urbanism la orice nivel a relației menționate, referitoare la înaltime).
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
LOT 1 - acces de pe frontul stradal sud- drum propus cu profil de 16 m prin PUZ aprobat cu HCL 181/2024
LOT 2 - acces de pe fronturile stradale sud - drum propus cu profil de 16 m prin PUZ aprobat cu HCL 181/2024.
LOT 3 - acces de pe fronturile stradale sud - drum propus cu profil de 16 m prin PUZ aprobat cu HCL 181/2024.
- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă, majoritar în garaje colective subterane. Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele curților la sol. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².Numărul locurilor de parcare se suplimentează cu minim 20% din totalul de locuri de parcare/garaje stabilite, pentru vizitatori / aprovizionatori. - parcare pentru biciclete** egal cu nr. de parcaje .
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**
Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m la coama, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R.
- PERCENT MAXIM DE OCUPAREA TERENULUI (POT)**
POT= maxim 60%
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
CUT maxim =2.8
- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). 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.

NOTA DO: Prezentă documentație este proprietatea SDA ARCHISTUFF STUDIO SRL, mun. Oradea, CUI 35719611, putând fi folosită doar pentru scopul în care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reproducă, copiată, imprumutată integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor; folosirea lui de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai jos.



Architect Silviu Adrian - 0753/343470 Architect Rodica M. SIM - 0743/922828	PROIECTARE URBANISM
ARCHISTUFF STUDIO DESIGN	ESG Cert
email: popa.silviu@archistuff.com categorie 0	imab International Management Accredited Board Acc. No. 1802/08/2014 Exp. 08/08/2017 PROIECTARE URBANISM
clasa IV	
proiect	REGLEMENTARE TERENURI DEZVOLTARE FUNCȚIUNI ECONOMICE DE TIP TERȚIAR SI ADMINISTRATIVE CU ASIGURAREA ACCESIBILITĂȚII RUTIERE CONFORM ETAPA V DIN PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 818/2024
beneficiar	DUMITRESCU ROBERT - DANIEL
amplasament	ORADEA, JUD. BIHOR, Nr. CAD 21136, 212005
proiect nr.	2025
planșa	PLAN REGLEMENTARI
sef proiect / proiectat arh. POPA Silviu - Adrian	
coord. proiect specialitate	arb. urb. SIM Rodica
proiectat	arb. urb. Nicodim Alexandra-Christiana
proiectat	B.I.A.-Romancea Bogdan, C.I.F. 33193156 arb. ROMDOCA Bogdan - Mircea
proiectat	arb. CĂTU Andreia - Katalin
proiectat	arb. Baki-Lobontiu Andreea-Carina
proiectat	arb. stg. ROMAN Raul - Ionuț
proiectat	arb. stg. TIAN Leontin - Marius
intocmit	stud. arb. GORGAN Andrei
intocmit	ing. PERET Cornelia
intocmit	graf. SABA U Mircea - Tudor
Faza: OPORTUNITATE	2025 SEPT.
SCARA 1:1000	U 05