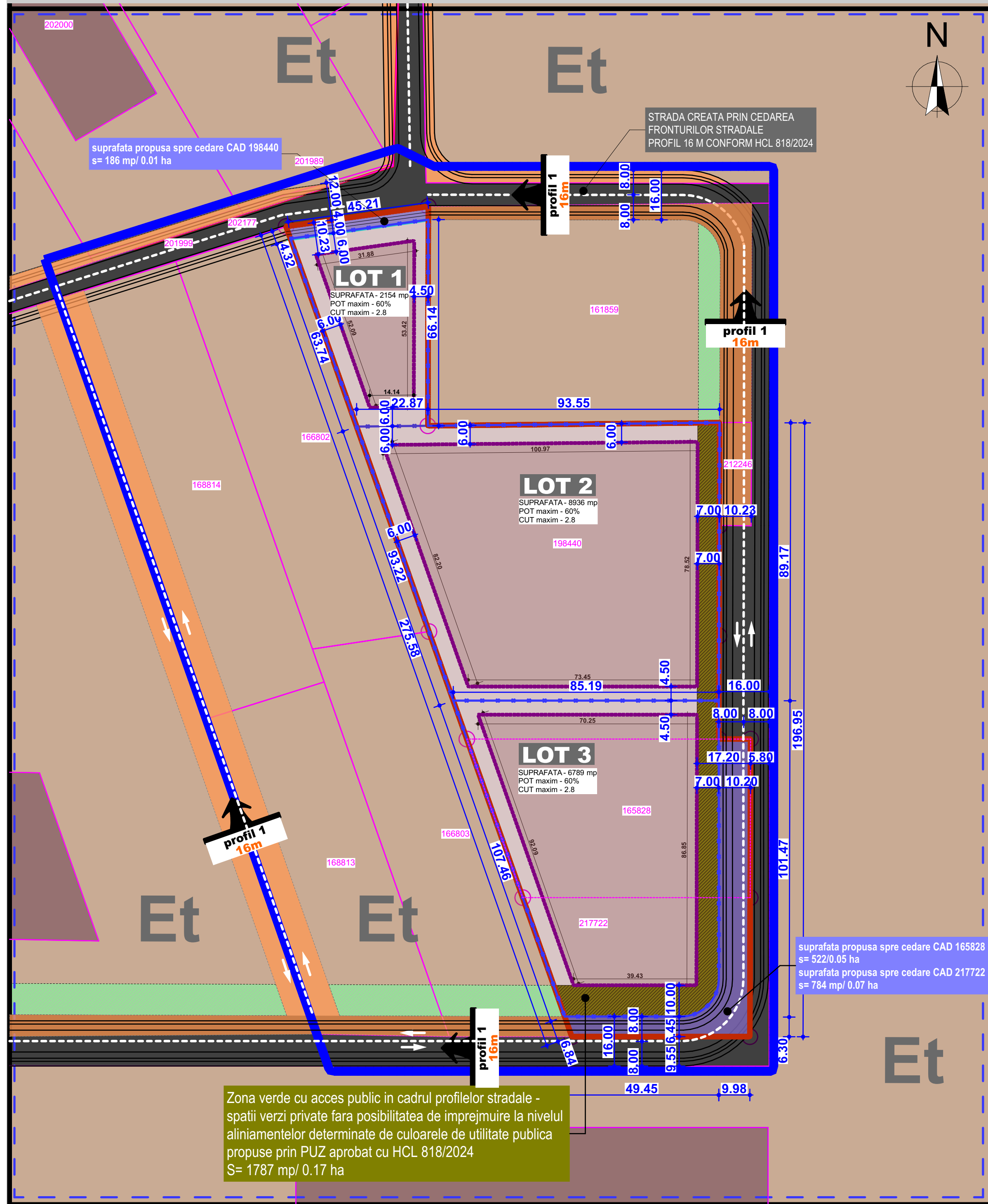


07. REGLEMENTARI

PLAN REGLEMENTARI S.C. 1:1000



LEGENDA

- ZONA LIMITEI STUDIATE
- LIMITA TERENURI STUDIATE
- LIMITA CADASTRALA A PROPRIETATII STUDIATE FORMATA DIN NR. CAD 198440,165828, 217722
- CONTUR ETAPA IV CONFORM HCL APROBAT 818/2024
- DRUMURI CIRCULATII AUTO MARCAJE SENS CIRCULATII AUTO
- 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.

- CLADIRI EXISENTE IN ZONA STUDIATA
- TEREN PROPUS SPRE CEDAREPENTRU FORMARE PROFILE UNITARE DEDRUMURI PUBLICE (SUPRAFATATEREN CEDAT)

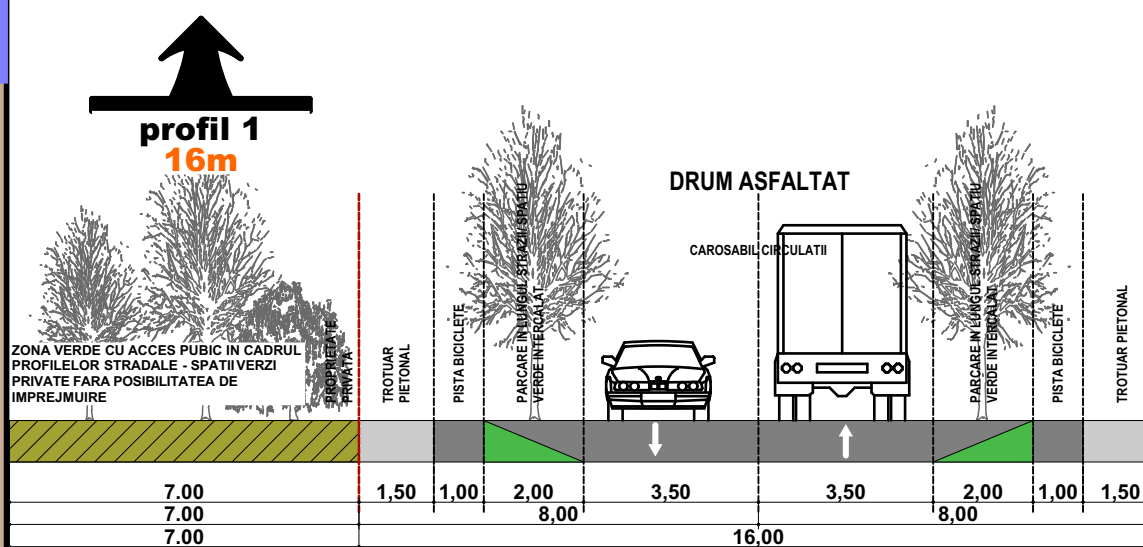
din terenul cu Nr. CAD 198440 se propune cedare suprafata de 186mp
din terenul cu Nr. CAD 165828 se propune cedare suprafata de 552 mp
din terenul cu Nr. CAD 217722 se propune cedarea suprafetei de 784 mp

- TEREN NECESAR PENTRU LARGIRE /FORMARE DRUMURI PUBLICE DIN ZONA STUDIATA (CU PROFILE UNITARE DE 16m) CONFORM DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ANTERIOARE PUZ APROBAT
- LIMITA DE IMPLANTARE A LOTURILOR NOU FORMATE DE PE TERENUL FORMAT INITIAL DIN NR. CAD 198440,165828, 217722
- ACCES AUTO/ PIETONAL PROPUS ORIENTATIV
- SPATIU VERDE PE TERENUL CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE
- ZONA VERDE CU ACCES PUBLIC IN CADRUL PROFILELOR STRADALE - SPATII VERZI PRIVATE FARA POSIBILITATEA DE IMPREJMUIRE LA NIVELUL ALINIAMENTELOR DETERMINATE DE CULOARELE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE PRIN HCL 818/2024
- SPATIU VERDE CU ACCES PUBLIC IN CADRUL PROFILELOR STRADALE CU POSIBILITATEA DE FORMARE PE TERENURILE VECINE IN ZONA STUDIATA
- 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.

PROFIL STRADAL PROPUS IN ZONA STUDIATA FRONT STRADAL EST



BILANT TERITORIAL EXISTENT - CEDARI - PROPUSE - LOTURI FORMATE

S. SITUATIA EXISTENTA			S. PROPUSA SPRE CEDARE		S. RAMAS DUPA CEDARE	
(Nr. CAD)	(mp)	(%)	(mp)	(%)	(mp)	(%)
teren studiat CAD 198440 UTR-Et	12.300mp	63%	186mp	0.9%	12 114mp	68%
teren studiat CAD 165828 UTR-Et	4.171mp	22%	522mp	2.7%	3649mp	20%
teren studiat CAD 217722 UTR-Et	2.900mp	15%	784mp	4.1%	2116mp	12%
TOTAL	19 341 mp	100%	1492mp	7.7%*	17.879mp	92.3%

LOTURI PROPUSE SPRE FORMARE

LOT 1	2154mp	compus din 2154mp din nr. cad 198440	POT max. - 60%	2 154 mp
LOT 2	8936mp	compus din 8936 mp din nr cad 198440	POT max. - 60%	5 361 mp
LOT 3	6789mp	compus din 1024 mp din nr. cad 198440, 3649 mp din nr. cad 165828, 2116 mp din nr. cad 217722.	POT max. - 60%	4 073 mp
				11 588 mp

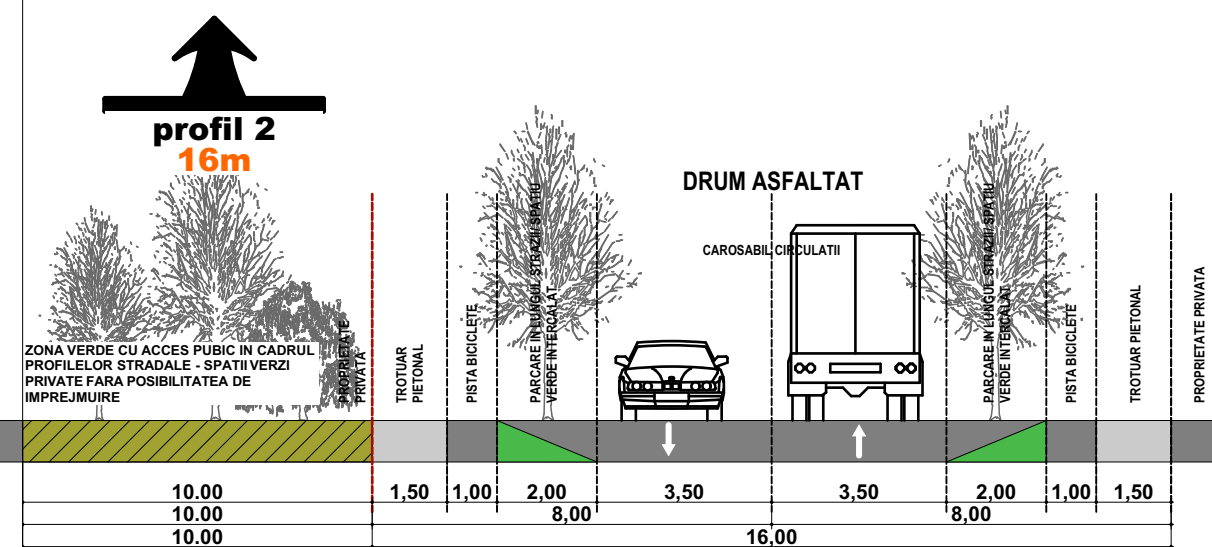
SUPRAETE ETAPA IV CONFORM PUZ APROBAT 181/2024

DESTINATIA TERENULUI	(mp)	(%)	DESTINATIA TERENULUI	(mp)	(%)
SUPRAFATA TERENULUI UNIFICAT CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE	17879mp	100%	SUPRAFATA AFERENTA ET. IV REZULTATA IN URMA SCADERII REZELEI DE DRUMURILOR PRINCIPALE	41352mp	100%
SUPRAFATA VERDE ALOCAT DIN SUPRAFATA TERENULUI CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE	1787mp	10%	SUPRAFATA ALOCATA PENTRU SPATIU VERDE PUBLIC	4280mp	10%

VEDERE AERIANA AMPLASAMENT STUDIAT



PROFIL STRADAL PROPUS IN ZONA STUDIATA FRONT STRADAL NORD



REGLEMENTARI PROPUSE

1. 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.

2. 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, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

3. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de administrarea afacerilor, Funcțiuni financiare bancare, Funcțiuni terțiare, Funcțiuni de cultură, Funcțiuni de învățământ și cercetare, Funcțiuni de sănătate și asistență socială, Funcțiuni sportive, Funcțiuni de turism Funcțiuni comerciale en detail, 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

4. 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 recomanda 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

5. 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 particularitatea amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

6. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se propune formarea a doua parcele cu suprafata :

LOT 1 - 2 154 mp

LOT 2 -8936 mp

LOT 3- 6789 mp

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se propun următoarele retrageri:

LOT 1

Front stradal nord - retragere 6 m

Lateral est - retragere 6 m

Lateral vest - retragere 4.5 m

Spate sud - retragere 6 m

LOT 2

Front stradal vest - retragere 7 m

Lateral - retragere 4.5 m

Lateral est - retragere 6 m

Lateral nord - retragere 6 m

LOT 3

Front stradal vest - retragere 7 m

Front stradal sud - retragere 10 m

Lateral est - retragere 6 m

Lateral nord - retragere 6 m

8. 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 recomanda 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.

9. 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 inaltime).

10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LOT 1 - acces de pe frontul stradal nord- drum propus cu profil de 16 m prin PUZ aprobat cu HCL 181/2024
LOT 2 - acces de pe fronturile stradale vest și sud - drum propus cu profil de 16 m prin PUZ aprobat cu HCL 181/2024.

LOT 3 - acces de pe fronturile stradale vest și 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 mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

11. 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.

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT= maxim 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim =2.8

13. 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. Din suprafața de 20% spațiu verde propusa pentru întregul teren unificat compus din nr. CAD 198440, 165828, 217722, un procent de 10% va fi alocat pentru frontul stradal vestic (spre strada) al lotului 2 și 3 rezultand astfel un spatiu cu acces public neîmprejmuit la nivelul aliniamentelor determinate de culoarele de utilitate publica propuse prin PUZ aprobat cu HCL 818/2024.

NOTA 1: Prezenta documentatie este proprietatea S&S ARCHISTUFF STUDIO SRL, mun. Oradea, CUI 35719811, putand fi folosita doar pentru scopul in care in mod specific este furnizata. Ea nu poate fi reproducuta, copiată, imprumutată integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsa în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor; folosirea lui de către terți fiind permisa numai cu acordul expres al autorilor de mai jos.

