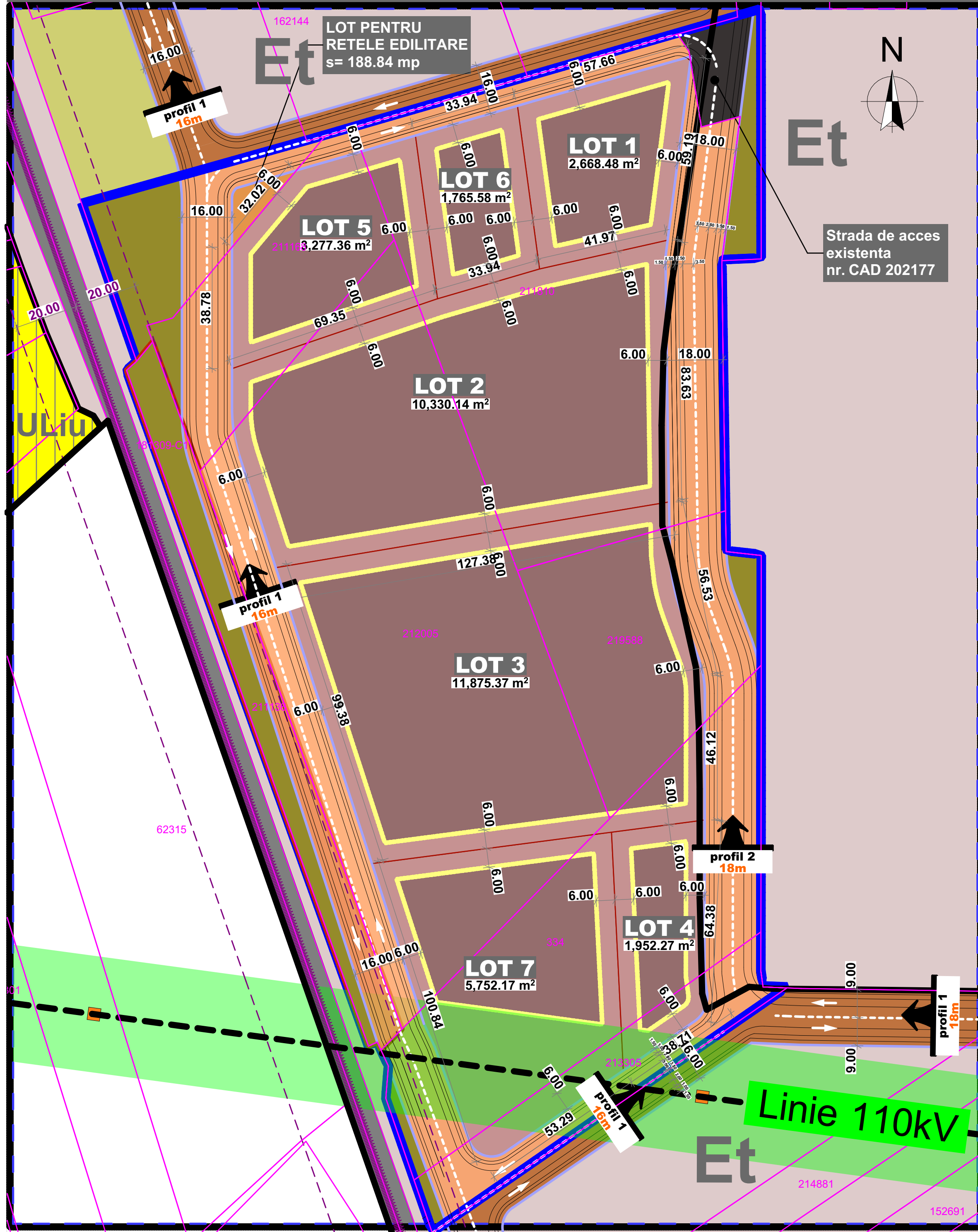


05. REGLEMENTARI - RESTRUCTURARE TERENURI INCADRATE IN ETAPA V CONTRIBUTIE ECHITABILA DRUMURI DE ACCES



LEGENDA

- ZONA LIMITEI STUDIATE
- LIMITA TERENURI STUDIATE
- LIMITA UTR
- CONTUR ETAPA V CONFORM HCL APROBAT 818/2024
- TERENURI STUDIATE ETAPA V
- DRUMURI AUTO EXISTENT NR. CAD 202177
- NOTARE NUMERE CAD/ TOPOGRAFICE (ROZ)
- PLAN SUPORT CAD ANCP
- LINIE LEA 110 kV
- STALP METALIC
- CALE FERATA EXISTENTA
- 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

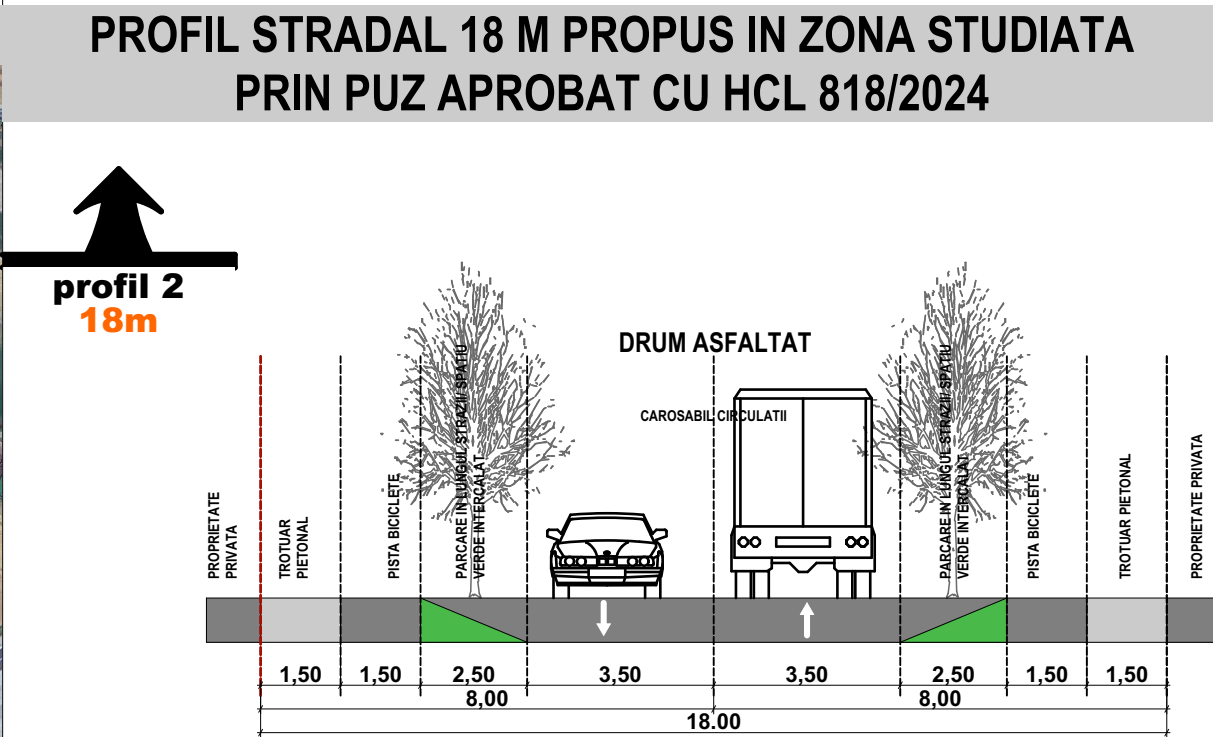
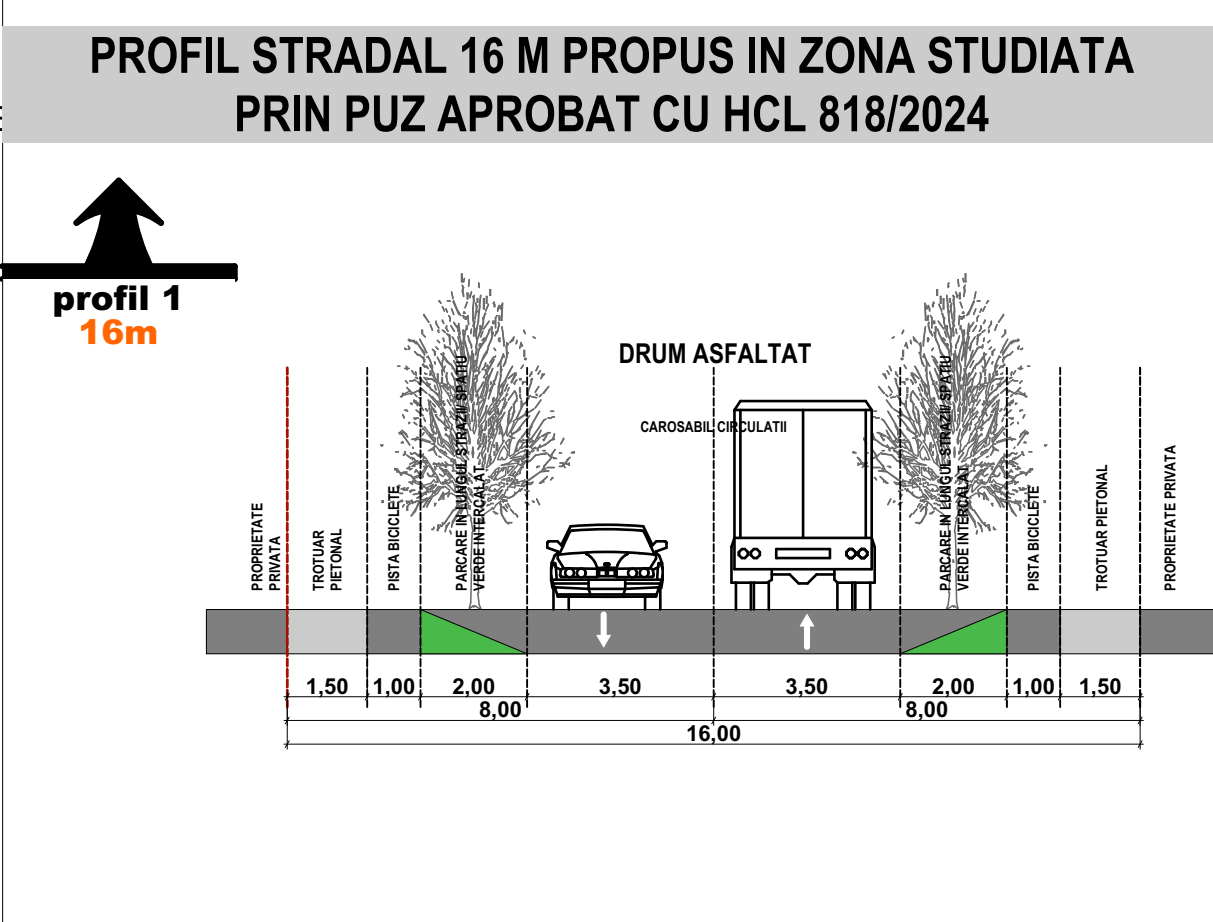
Nota: planul suport (cadastral/topografic) ce sta la baza prezentei documentatii este conform cu situatia existenta a planului parcelar (OCPI). Responsabilitatea pentru eventualele modificari/actualizari ale planului parcelar aparute dupa data de 02/08/2025 nefiind asumata.



BILANT TERITORIAL PROPUS (CEDARI) TERENURI ETAPA V						
SITUATIA PROPUSA			S. PROPUSA SPRE CEDARE		S. RAMAS DUPA CEDARE	
DESTINATIA TERENULUI	(mp)	(%)	(mp)	(%)	(mp)	(%)
teren studiat CAD 211168 UTR-Et	3 677 mp	6,82%	1 005 mp	1,86 %	2668.48 mp	7.09 %
teren studiat CAD 211810 UTR-Et	14 234 mp	26,38%	3 217 mp	5,96 %	10 330.14 mp	27.46 %
teren studiat CAD 212005 UTR-Et	16 364 mp	30,32%	1 958 mp	3,64%	11 875.37 mp	31.57%
teren studiat CAD 211136 UTR-Et	2 690 mp	5,00%	2 690 mp	4,98%	1 952.38 mp	5.19%
teren studiat CAD 219588 UTR-Et	4 516 mp	8,37%	1 267 mp	2,34 %	3 277.36 mp	8.71 %
teren studiat CAD 213305 UTR-Et	2 433 mp	4,50%	1 436 mp	2,66 %	1 765.80 mp	4.69 %
teren studiat nr. Topo 334	7 926 mp	14,68%	1484 mp	2,75 %	5 752.21 mp	15.29 %
TOTAL TERENURI ETAPA V	51 842 mp	100%	14 223 mp	27,43 %	37 618.34 mp	72.57%

BILANT TERITORIAL PROPU TERENURI ETAPA V

DESTINATIA TERENULUI	(mp)	(%)
terenuri aferente etapei V propuse spre restructurare	37 618.34mp	5,00%
teren destinat drumurilor conform PUZ aprobat cu HCL 818/2024	14 223.66 mp	27.43%
teren destinat spatiului verde public propus prin PUZ aprobat cu HCL 818/2024	3 980.73 mp	30,32%
drum existent nr. CAD 202177	550 mp	5,00%
lot destinat utilitatilor in cadrul profililor stradale propuse prin PUZ aprobat cu HCL 818/2024	188.84 mp	8,37%
TOTAL TEREN ETAPA V	56 561 mp	100%



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 administrare a 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 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 particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

6. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI
Se propune formarea și restructurarea parcelelor în raport cu procentul (27.43%) ocupat de drumurile propuse prin PUZ aprobat cu HCL 818/2021.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
Se propun următoarele retrageri:
Minim 6 m față de linia aliniamentului propus prin PUZ aprobat cu HCL 818/2024.

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 etaj în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ANE 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).

10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE
Accesul se va realiza conform PUZ aprobat cu HCL 818/2024.
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/garare stabilite, pentru vizitatori / aprovizionatori. - parcare pentru biciclete” egal cu nr. de parcaje .

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.

NOTA DOL Prezentă documentație este proprietate arhitecturală a 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.

PROIECTARE URBANISM
ARCHISTUFF STUDIO DESIGN
e-mail: popa.adrian@archistuff.com
categoric: D
clasa: IV
proiect: REGLEMENTARE TERENURI, DEZVOLTARE FUNCȚION ECONOMIC DE TIP TERȚIAR SI ADMINISTRATIVE CU ASIGURAREA ACCESIBILITATI ROUTIERE 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
planşa: REGLEMENTARI ETAPA V CONTRIBUTIE ECHITABILA DRUMURI DE ACCES
sef proiect/proiectat arh. POPA Silviu - Adrian
coord. proiect specialitate: arh. urb. SIM Rodica
proiectat: arh. urb. Nicodim Alexandra-Christiana
proiectat: B.I.A.-Romancea Bogdan, C.I.F. 33939156
proiectat: arh. ROMOCCA Bogdan - Mircea
proiectat: arh. CĂTU Andreia - Katalin
proiectat: arh. Baki-Lobontu Andreea-Carina
proiectat: arh. stg. ROMAN Raul - Ionuț
proiectat: arh. stg. IVAN Leontin - Marius
întocmit: stud. arh. GORGAN Andrei
întocmit: ing. PERET Cornelia
întocmit: graf. SABA U Mircea - Tudor
Faza: OPORTUNITATE
2025 SEPT.
SCARA: 1:1000, 1:2000
U 08

PROIECTARE URBANISM
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail: popa.adrian@archistuff.com
categoric: D
clasa: IV
proiect: REGLEMENTARE TERENURI, DEZVOLTARE FUNCȚION ECONOMIC DE TIP TERȚIAR SI ADMINISTRATIVE CU ASIGURAREA ACCESIBILITATI ROUTIERE 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
planşa: REGLEMENTARI ETAPA V CONTRIBUTIE ECHITABILA DRUMURI DE ACCES
sef proiect/proiectat arh. POPA Silviu - Adrian
coord. proiect specialitate: arh. urb. SIM Rodica
proiectat: arh. urb. Nicodim Alexandra-Christiana
proiectat: B.I.A.-Romancea Bogdan, C.I.F. 33939156
proiectat: arh. ROMOCCA Bogdan - Mircea
proiectat: arh. CĂTU Andreia - Katalin
proiectat: arh. Baki-Lobontu Andreea-Carina
proiectat: arh. stg. ROMAN Raul - Ionuț
proiectat: arh. stg. IVAN Leontin - Marius
întocmit: stud. arh. GORGAN Andrei
întocmit: ing. PERET Cornelia
întocmit: graf. SABA U Mircea - Tudor
Faza: OPORTUNITATE
2025 SEPT.
SCARA: 1:1000, 1:2000
U 08