

**PUZ – MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU
HCL NR. 159/2009 ORADEA**

VOL. II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

OBIECT	PUZ – MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU HCL NR. 159/2009 ORADEA NR. CAD. 168876, 20914, 217569, 217622, 217623, 153591, 153389, 209985, 150394, 152496, 218367, 218160, 155423, 155393, 155459, 209952, 206632, 218517 si 218518 Mun. Oradea, Jud. Bihor
BENEFICIAR	S.C. BETASIL S.R.L. reprezentat prin Pop Vasile Sat Prilog, nr. 110, jud. Satu Mare
PROIECTANT	SC ARCHISTUFF STUDIO SRL C.U.I.: R035719611 Nr. inreg.: J5/442/26.02.2016 Punct de lucru: Mun. Oradea, Str. Iuliu Maniu, Nr. 38, Ap. 7, Jud. Bihor T.: 0753 348 712 E: office_silviu@yahoo.com, archistuffstudio@gmail.com
COORD. PROIECT DE SPECIALITATE URBANISM	arh. urb. SIM Radica
FAZA	PUZ
PROIECT NR.	152 / 2024
DATA	IULIE 2025



CUPRINS

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

1. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intrand 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-DIO-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 RGL, 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 Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent
8. Baza topografica si identificare cadastrala
9. Documentatii de urbanism anterioare aprobate HCL sau Aviz Arhitect Sef
10. Alte date puse la dispozitie de autoritatile administratiei publice locale si de alte institutii si organisme publice si private.

3. DOMENIU DE APLICARE

Terenurile studiate identificate prin nr. cad. 168876, 20914, 217569, 217622, 217623, 153591, 153389, 209985, 150394, 152496, 218367, 218160, 155423, 155393, 155459, 209952, 206632, 218517 si 218518 (inscrise in Cf Nr. 168876, 154869, 217569, 217622, 217623, 153591, 153389, 209985, 150394, 152496, 218367, 218160, 155423, 155393, 155459, 209952, 206632, 218517 si 218518 Oradea, cuprins conform Certificatului de Urbanism Nr. 2681/04.07.2025 emis de Primaria Municipiului Oradea in limita terenurilor intravilane, partial in zona Lc –

zona de locuinte colective realizate dupa anul 1990 si partial in zona Uliu – Zona de urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelel de tip urban. Locuinte colective mici) aflat partial in proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice (inclusiv a beneficiarului S.C. BETASIL S.R.L.) si partial in proprietatea publica a Municipiului Oradea, sunt situate in partea de nord – vestica a Municipiului Oradea.

Accesul la terenurile studiate identificat cu nr. cad. 168876, 20914, 217569, 217622, 217623, 153591, 153389, 209985, 150394, 152496, 218367, 218160, 155423, 155393, 155459, 209952, 206632, 218517 si 218518, generator al prezentei documentatii, se realizeaza: pe latura Nord - Est - in mod direct, prin frontul la str. Aurel Lovaci, pe latura Sud - Vest – in mod direct, prin frontul la str. Ioan Pop Reteganul.

Vecinatatile terenului studiat sunt:

– in nord- est – front – str. Aurel Lovaci (proprietatea Municipiului Oradea, domeniu public) avand categoria de folosinta drum, compus din mai multe numere cadastrale (principal nr. cad. 207779 inscris in Cf nr. 207779 Oradea);

– in sud - vest – front – str. Ioan Pop Reteganul (proprietatea Municipiului Oradea, domeniu public) avand categoria de folosinta drum, compus din mai multe numere cadastrale (principal nr. cad. 204103 inscris in Cf nr. 204103 Oradea);

– in nord - vest – limita laterala - teren proprietate privata Municipiul Oradea identificat prin nr. cad. 215384, inscris in Cf Nr. 215384 Oradea;

– in sud - est – limita laterala – terenuri proprietate privata persoana fizica/juridica identificat prin nr. cad. 210615, inscris in Cf Nr. 210615 Oradea, nr. cad. 210614, inscris in Cf Nr. 210614 Oradea, nr. cad. 210584, inscris in Cf Nr. 210584 Oradea, nr. cad. 210585, inscris in Cf Nr. 210585 Oradea, nr. cad. 211455, inscris in Cf Nr. 211454 Oradea, nr. cad. 211357, inscris in Cf Nr. 211357 Oradea, nr. cad. 211358, inscris in Cf Nr. 211358 Oradea si teren cu proprietar necunoscu cu declaratie de renuntare la dreptul de proprietate identificat prin nr. cad. 206674 inscris in Cf nr. 206674.

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 2681/04.07.2025 emis de Primaria Mun. Oradea, terenul este situat in zona de protectie a telecomunicatiilor speciale (STS), in cazul constructiilor ce depasesc inaltimea de 10 m, in zona de protectie aeroport – dispozitive PAP, NDB, respectiv in zona fiscala C.

Terenurile sunt partial ocupate de constructii – B corpuri de cladire din care: 5 corpuri sunt finalizate si 1 corp este in curs de executie.

	Regim de		Nr. apartamente	Nr. loc de parcare
	inaltime	Sc		
Bloc B1 - nr. cad. 153591 - C1	D+P+4E	728	4.368	37
Bloc B2 - nr. cad. 153389 - C1	D+P+4E	717	4.302	38
Bloc B3 - nr. cad. 152496 - C1	D+P+3E	1.046	5.320	38
Bloc B4 - nr. cad. 150394 - C1	D+P+3E	1.260	6.300	49
Bloc B5 - nr. cad. 217622 - C1	D+P+4E	920	5.457	70
Bloc B6 - nr. cad. 20914- nefinalizat	D+P+4E	927	5.562	70
Numar apartamente - existente / executate; previzionate / autorizate.				
Numar parcele - existente / executate; previzionate / autorizate la nivel demisol.				153 parcele
Numar parcele la suprafata amenajate/ neamenajate				56 parcele
Total parcele in incinta identificate				209 parcele

Terenurile nu sunt împrejmuite.

In ceea ce priveste categoria de folosinta, terenurile sunt intravilan, cu urmatoarele categorii:

1. Nr.cad. 168876 = 806 mp - arabil
2. Nr.cad. 20914 = 1.600 mp - curti constructii
3. Nr.cad. 217569 = 35 mp - curti constructii
4. Nr.cad. 217622 = 1.502 mp - curti constructii
5. Nr.cad. 217623 = 63 mp - curti constructii
6. Nr.cad. 153591 = 1647 mp - curti constructii
7. Nr.cad. 153389 = 1.275 mp - curti constructii
8. Nr.cad. 209985 = 2.347 mp - drum
9. Nr.cad. 150394 = 2.200 mp - altele
10. Nr.cad. 152496 = 2.000 mp - curti constructii
11. Nr.cad. 218367 = 973 mp - arabil
12. Nr.cad. 218160 = 133 mp - arabil
13. Nr.cad. 155423 = 1.131 mp - arabil
14. Nr.cad. 155393 = 287 mp - drum
15. Nr.cad. 155459 = 1.183 mp - arabil
16. Nr.cad. 209952 = 1.007 mp – drum 4 mp, arabil 1.003 mp
17. Nr.cad. 206632 = 9 mp - drum
18. Nr.cad. 218517 = 13 mp - arabil
19. Nr.cad. 218518 = 13 mp - arabil

Suprafata totala a terenurilor luate in studiu: 18.224 mp.

Prezenta documentatie propune reglementarea terenurilor, care au facut parte dintr-un PUZ aprobat cu HCL nr. 159 din 26.02.2009. – PUZ – Modificare regim de inaltime pentru blocurile nr. 1, nr. 2, nr. 5 si nr. 6 din ansamblul de locuinte colective „Cartierul Soarelui”, str. Aurel Kovaci, prelungirea strazii I. Paun Pincio – Oradea:

- organizarea circulatiei auto si pietonal prin reglementarea drumurilor existente (in vederea formarii drumului public prevazut cu profil stradal de 12 m – str. Ioan Pop Reteganul, se propune trecerea din domeniul privat al beneficiarului in domeniul public al Municipiului Oradea suprafata de teren de 36,58 mp din terenul identificat cu nr. cad. 209985) si prin realizarea unui drum de legatura intre str. Ioan Pop Reteganul si str. Aurel Kovaci;

- amenajarea unor spatii verzi - spatiu de joaca si de relaxare destinat tuturor grupelor de varsta, inclusiv plantarea vegetatiei de talie mica, medie si arbori;

- rezolvarea deficitului locurilor de parcare prin amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului pe langa cele existente deja si realizarea unei cladire de parcare colectiva cu regim de inaltime S/O+P+4E, partial cu spatii comerciale la nivelul parterului (subsol / demisol – spatiu parcaj auto, parter – spatiu parcaj auto si partial spatiu comercial, etaj 1, 2, 3, 4 – spatiu parcaj auto).

Cladirea propusa a fost prevazut si prin documentatia de urbanism PUZ aprobat prin HCL 159/2009.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ cuprinde norme obligatorii necesare autorizarii executarii constructiilor pe terenurile studiate, identificate prin nr. cad. nr. cad. 168876, 20914, 217569, 217622, 217623, 153591, 153389, 209985, 150394, 152496, 218367, 218160, 155423, 155393, 155459, 209952, 206632,

218517 si 218518 (inscrise in CF Nr. 168876, 154869, 217569, 217622, 217623, 153591, 153389, 209985, 150394, 152496, 218367, 218160, 155423, 155393, 155459, 209952, 206632, 218517 si 218518 Oradea).

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:

- schimbarea destinatiei terenului studiat;
- mentinerea in functiune a retelelor editare existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, ca urmare a investitiilor in zona;

- racordarea / bransarea constructiilor la retelele editare existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, disponibile si functionale;

- interzicerea deversarii de substante periculoase in sol;
- interzicerea conducerii apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine, acestea fiind colectate prin sisteme de igheaburi si burleane 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 reteaua pentru colectarea apelor pluviale existenta, disponibila si functionala;

- cladirile de locuinte colective existente si in curs de executie, cat si cladirea de parcaj colectiv propus vor dispune de platforme sau de spatii interioare (eventual integrate in imprejurimi) destinate colectarii deseurilor menajere, accesibile pentru evacuarea corespunzatoare;

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

- conform prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, lit. B, pct. 13 – zona terenurilor studiate vor dispune de spatii verzi organizate pe sol natural ce vor ocupa un procent minimum conform reglementarilor din suprafata totala a terenurilor studiate si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa, medie si inalta;

- imprejurimile, conform prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, lit. B, pct. 14 – vor putea fi dublate de garduri vii, vegetatie (joasa, medie si inalta) care, impreuna, vor constitui o perdea de protectie;

- pentru cale pietonale si carosabile, conform prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, lit. B, pct. 8 – 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, gudranul 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).

Arbori 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 U06. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE SI MOBILARE ORIENTATIVA CLADIRE DE PARCAJ) si prescriptiilor din cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, lit. B, pct. 5 si 6.

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de siguranta si zonele de protectie ale drumului, conform Legii Nr. 198/2015 privind aprobarea OG Nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea OG Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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.

Publicitatea comerciala se va realiza cu respectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni circulatia auto sau pietonala.

G. 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

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de siguranta si zonele de protectie ale drumului, conform Legii Nr. 198/2015 privind aprobarea OG Nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea OG Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasii de siguranta si fasii de protectie.

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

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin prezentul Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, lit. B, pct. 5, pentru amplasarea cladirii de parcaj colectiv – 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, imprejuriri etc.).

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

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

Codului Civil;

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

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

d. prescriptiile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, lit. B, pct. 6, pentru amplasarea cladirii de parcaj colectiv – 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, determinate conform prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, pct. II, lit. B, subpct. 8, pentru zona loturilor studiate – sunt determinate astfel incat sa nu afecteze fluanta circulatiei.

Pentru zona terenurilor studiate, accesul carosabil pentru public, locatari, pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va asigura direct dinspre sud - vest - str. Ioan Pop Reteganul, dinspre nord - est - str. Aurel Lovaci, dinspre sud - est - str. Thomas Morus, inclusive prin intermediul unui drum public de legatura intre str. Aurel Lovaci si str. Ioan Pop reteganul. In vederea realizarii acestui drum public conform Aviz Arhitect Sef nr. 1216 din 06.06.2024, treceri din domeniul privat al beneficiarului in domeniul public al Municipiului Oradea suprafete de teren identificate cu nr. cad. 209952, 155459, 155423 si partial nr. cad. 155462.

In functie de destinatia si capacitatea constructiilor existente si in curs de executie in zona terenurilor studiate, vor fi prevazute alei carosabile, parcaje la nivelul solului si o cladire de parcaj colectiv, numarul total al locurilor de parcare necesare va fi determinat conform prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, pct. II, lit. B, subpct. 9, pentru zona terenurilor studiate – privind stationarea autovehiculelor.

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

Recordarea 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:

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

b. beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reteaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

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

Realizarea de retele edititare

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

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

Proprietatea publica asupra retelor edititare

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

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edititara 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

Prezentul PUZ – MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU HCL NR. 159/2009 ORADEA s-a intocmit in scopul reglementarii terenurilor aflate partial in proprietatea beneficiarului S.C. BETASIL S.R.L., partial in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice si partial in proprietatea publica a Municipiului Oradea.

Terenurile studiate, care fac obiectul prezentei documentatii, identificate cu nr. cad. 158876, 20914, 217569, 217622, 217623, 153591, 153389, 209985, 150394, 152495, 218357, 218160, 155423, 155393, 155459, 209852, 206632, 218517 si 218518, cu suprafata totala de 18.224 m², sunt cuprinse in limita teritoriului intravilan a Municipiului Oradea.

Se propune reglementarea terenurilor, care au facut parte dintr-un PUZ aprobat cu HCL nr. 159 din 26.02.2009. – PUZ – Modificare regim de inaltime pentru blocurile nr. 1, nr. 2, nr. 5 si nr. 6 din ansamblul de locuinte colective „Cartierul Soarelui”, str. Aurel Covaci, prelungirea strazii I. Pava Pincio – Oradea:

- **organizarea circulatiei auto si pietonal prin reglementarea drumurilor existente** (in vederea formarii drumului public prevazut cu profil stradal de 12 m – str. Ioan Pop Reteganu, se propune trecerea din domeniul privat al beneficiarului in domeniul public al Municipiului Oradea suprafata de teren de 35,58 mp din terenul identificat cu nr. cad. 209985) **si prin realizarea unui drum de legatura între str. Ioan Pop Reteganu si str. Aurel Covaci;**

- **amenajarea unor spatii verzi - spatiu de joaca si de relaxare destinat tuturor grupelor de varsta, inclusiv plantarea vegetatiei de talie mica, medie si arbori;**

- **rezolvarea deficitului locurilor de parcare prin amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului pe langa cele existente deja si realizarea unei cladire de parcare colectiva cu regim de inaltime**

S/D+P+4E, partial cu spatii comerciale la nivelul parterului (subsol / demisol - spatiu parcaj auto, parter - spatiu parcaj auto si partial spatiu comercial, etaj 1, 2, 3, 4 - spatiu parcaj auto).
Cladirea propusa a fost prevazut si prin documentatia de urbanism PUZ aprobat prin HCL 159/2009.

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

Construciile existente si 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.

Imprejmuirile spre domeniul public / terenuri sau loturi reglementate vecine se vor conforma prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ - sect. III, lit. B, pct. 14, pentru zona terenurilor studiate.

Suprafata de spatii verzi organizate pe sol natural se vor conforma prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ - sect. III, lit. B, pct. 14 - vor putea fi dublate de garduri vii, vegetatie (joasa, medie si inalta) care, impreuna, vor constitui o perdea de protectie.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

II. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Terenurile studiate identificate prin nr. cad. 168876, 20914, 217569, 217622, 217623, 153591, 153389, 209985, 150394, 152496, 218367, 218160, 155423, 155393, 155459, 209952, 206632, 218517 si 218518 (inscrise in Cf Nr. 168876, 154869, 217569, 217622, 217623, 153591, 153389, 209985, 150394, 152496, 218367, 218160, 155423, 155393, 155459, 209952, 206632, 218517 si 218518 Oradea, cuprins conform Certificatului de Urbanism Nr. 2681/04.07.2025 emis de Primaria Municipiului Oradea in limita terenurilor intravilane, partial in zona Lc - zona de locuinte colective realizate dupa anul 1990 si partial in zona Uliu - Zona de urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Locuinte colective mici) aflat partial in proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice (inclusiv a beneficiarului S.C. BETASIL S.R.L.) si partial in proprietatea publica a Municipiului Oradea, sunt situate in partea de nord - vestica a Municipiului Oradea.

In vederea reglementarii terenurilor din zona studiate, prezenta documentatie propune:

- organizarea circulatiei auto si pietonal prin reglementarea drumurilor existente (in vederea formarii drumului public prevazut cu profil stradal de 12 m - str. Ioan Pop Reteganul, se propune trecerea din domeniul privat al beneficiarului in domeniul public al Municipiului Oradea suprafata de teren de 35,58 mp din terenul identificat cu nr. cad. 209985) si prin realizarea unui drum de legatura intre str. Ioan Pop Reteganul si str. Aurel Covaci;

- amenajarea unor spatii verzi - spatiu de joaca si de relaxare destinat tuturor grupelor de varsta, inclusiv plantarea vegetatiei de talie mica, medie si arbori;
- rezolvarea deficitului locurilor de parcare prin amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului pe langa cele existente deja si realizarea unei cladire de parcare colectiva cu regim de inaltime S/D+P+4E, partial cu spatii comerciale la nivelul parterului (subsol / demisol - spatiu parcaj auto, parter - spatiu parcaj auto si partial spatiu comercial, etaj 1, 2, 3, 4 - spatiu parcaj auto).

Cladirea propusa a fost prevazut si prin documentatia de urbanism PUZ aprobat prin HCL 159/2008.

Suprafetele si destinatiile terenurilor studiate sunt:

- 1. Nr.cad. 168876 = 806 mp - arabil
- 2. Nr.cad. 20914 = 1.500 mp – curti constructii
- 3. Nr.cad. 217569 = 35 mp - curti constructii
- 4. Nr.cad. 217622 = 1.502 mp - curti constructii
- 5. Nr.cad. 217623 = 63 mp - curti constructii
- 6. Nr.cad. 153591 = 1.647 mp - curti constructii
- 7. Nr.cad. 153389 = 1.275 mp - curti constructii
- 8. Nr.cad. 209985 = 2.347 mp - drum
- 9. Nr.cad. 150394 = 2.200 mp - altele
- 10. Nr.cad. 152496 = 2.000 mp - curti constructii
- 11. Nr.cad. 218367 = 973 mp - arabil
- 12. Nr.cad. 218160 = 133 mp - arabil
- 13. Nr.cad. 155423 = 1131 mp - arabil
- 14. Nr.cad. 155393 = 287 mp - drum
- 15. Nr.cad. 155459 = 1183 mp - arabil
- 16. Nr.cad. 209952 = 1.007 mp – drum 4 mp, arabil 1.003 mp
- 17. Nr.cad. 206632 = 9 mp - drum
- 18. Nr.cad. 218517 = 13 mp - arabil
- 19. Nr.cad. 218518 = 13 mp - arabil

Toate terenurile studiate sunt cuprinse in limita terenurilor intravilane, partial in zona Lc – zona de locuinte colective realizate dupa anul 1990 si partial in zona Uliu – Zona de urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcalar de tip urban. Locuinte colective mici (cf. PUG Oradea – planșa D3. Zonificare si planșa D6. Reglementari. Regulament local de Urbanism) si in total masura 18.224 m².

BILANT TERITORIAL SITUATIE EXISTENTA TERENURILE STUDIAE

Suprafata in		Procent
mp		
Terenuri studiate care fac obiectul prezentei documentatii, nr. cad. : 168876, 20914, 217569, 217622, 217623, 153591, 153389, 209985, 150394, 152496, 218367, 218160, 155423, 155393, 155459, 209952, 206632, 218517 si 218518		
18.224		100%
UTR-Lc	Zona de locuinte colective realizate dupa anul 1990	13.615 74,71%
UTR-Uliu	Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcalar de tip urban. Locuinte colective mici.	4.609 25,29%

REGLEMENTARI PROPUSE - pentru terenurile cu Nr.CAD: 168876, 20914, 217569, 217622, 217623, 153591, 153389, 209985, 150394, 152496, 218367, 218160, 155423, 155393, 155459, 209952, 206632, 218517 si 218518 - S teren total din acte = 18.224 mp - terenuri partial in proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice, partial proprietate publica a Municipiului Oradea:

A UTILIZARE FUNCTIONALA

1 UTILIZARI ADMISE

Locuinte colective.

Cladiri pentru parcaje/garaje colective sub si supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente, partial cu spatii comerciale la nivelul parterului. Platforme auto parcaj.

Spatii verzi dedicate tuturor categoriilor de varsta. Amenajari peisagere.

Instalatii aparținand rețelelor edilitare (cu conditia amplasarii in subteran sau la suprafata cu integrarea acestora in amenajari peisagere).

2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inadidbil la nivelul ferestrelor vecinilor.

3 UTILIZARI INTERZISE

Garaje individuale in cladiri inchise, provizorii sau permanente independente.

Constructii provizorii de orice natura.

Instalatii tehnologice / utilitaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

Publicitate comerciala realizata cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat.

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

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

B CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4 CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

5 AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Se va respecta aliniamentele cladirilor existente stabilite prin PUZ aprobat cu HCL.159/ 2009 - **nu sunt permise extinderea cladirilor existente sau in curs de executie nici pe orizontala, nici pe verticala.**

Se va amplasa o cladire dedicata parcejului conform pozitiei reprezentate in planșa U05: - **retragere fata de front stradal str. Ioan Pop Reteganu - minim 3 m** - tinand cont de aliniamentul propus in documentatia de urbanism nr. 1 PUZ- aprobat HCL 668/ 2020 - "Puz urbanizare- dezvoltare zona de locuinte unifamiliale sau semicollective cu maxim 2 unitati locative; Construire casa, anexa si imprejurimire teren" si Aviz Arhitect Sef nr. 1117 din 22.06.2023. - PUZ - Etapa 2 din PUZ Urbanizare aprobat cu HCL 668/2020 - Parcelele teren pentru amplasare locuinte si servicii in zona strazilor Cucului - Ioan Pop Reteganu - Aurel Lovaci, nr. cad. 208257, 210705, 210935, 184794;

6 AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **retragere fata de limita laterala stanga - minim 1 m** - tinand cont de retragerea cladirilor existente pe latura respectiva;

- **retragere fata de limita laterala dreapta = limita cadastrala a terenului cu nr. cad. 168876, respective minim 15,83 m fata de cladirea B4 identificat cu nr. Cad. 150394-C1;**

- **retragere fata de cladirea B6 pe terenul cu nr. cad. 20914-corp de cladire autorizat cu AC nr. 709 din 26.08.2008, in curs de executie - 7,95m.**

Limita de implantare propusa se refera strict la cladirea de parcaj colectiv.

Se propune dezmembrarea unei fasii de teren din terenul identificat cu nr. cad. 20914 si alipirea la terenul identificat cu nr. cad. 168876 pentru realizarea parcajului colectiv. Fasia de teren va avea latime de 1,25m, lungime de 23,90m, suprafata de 29,88mp.

7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu este cazul

8 CIRCULATII SI ACCESURI

Terenurile studiate vor avea acces din 3 drumuri publice reglementate la profil transversal de 12 m: dinspre sud - vest - str. Ioan Pop Reteganul, dinspre nord - est - str. Aurel Lovaci, dinspre sud - est - str. Thomas Morus.

Pentru imbunatatirea accesului atat auto cat si pietonal a locatarilor, se propune realizarea unui drum public de legatura intre str. Aurel Lovaci si str. Ioan Pop reteganul. In vederea realizarii acestui drum public conform Aviz Arhitect Sef nr. 1216 din 06.06.2024, treceri din domeniul privat al beneficiarului in domeniul public al Municipiului Oradea suprafete de teren identificate cu nr. cad. 209952, 155459, 155423 si partial nr. cad. 155462.

In vederea formarii drumului public prevazut cu profil stradal de 12 m – str. Ioan Pop Reteganul, se propune trecerea din domeniul privat al beneficiarului in domeniul public al Municipiului Oradea suprafata de teren de 36,58 mp din terenul identificat cu nr. cad. 209985.

Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile.

9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje pentru locuinte - un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila mai mica de 100 mp.

Avand in vedere:

- numarul apartamentelor existente (confor extraselor de Cf. in cladirile existente si in curs de executie sunt 302 apartamente),
- numarul locurilor de parcare existente la nivelul demisolului (confor extraselor de Cf. in cladirile existente si in curs de executie sunt 153 locuri de parcare),
- numarul locurilor de parcare la nivelul solului existente amenajate / neamenajate - 56 locuri de parcare. In total 209 locuri de parcare existente.

S-a constatat un deficit de 93 de locuri de parcare.

Pentru acoperirea acestei deficit de parcare se propune:

- amenajarea locurilor de parcare in zona drumului de legatura intre str. Aurel Lovaci si str. Ioan Pop reteganul, terenuri trecute din domeniul privat al beneficiarului in domeniul public al Municipiului Oradea – 25 de locuri de parcare si
- realizarea unei cladire de parcare colectiva cu regim de inaltime S/D+P+4E, partial cu spatii comerciale la nivelul parterului (subsol / demisol – spatiu parcaj auto, parter – spatiu parcaj auto si partial spatiu comercial,

etaj 1, 2, 3, 4 – spatiu parcaj auto) pe terenul beneficiarului, identificat cu nr. cad. 168876 – estimativ 70 de locuri de parcare

In total se propune 35 de locuri de parcare.

NOTA*: Se pot realiza dezmembrari de parcele in vederea formarii/valorificarii locurilor de parcare aferente apartamentelor.

10 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxima a cladirilor: S/D+P+4E (S=subsol; D=demisol; P=parter; E=etaj)

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 15 m.

11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului arhitectural.

Acoperirile vor fi, de regula, de tip plat sau terasa.

Repartul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Pe cladirile de locuit existente, in zona intrarilor, serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30x50 cm, sau conform Regulamentului local privind publicitatea stradala, aprobat.

12 CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice existente, zona beneficiind de echipare completa: alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, retea de canalizare menajera si pluviala, alimentare cu gaze naturale, retea de telecomunicatii RDS-RCS.

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

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

Fiecare cladire va dispune de o platforma / spatiu destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

Prezenta documentatie propune mentinerea in functiune a retelelor edilitare existente, respectiv modernizarea / extinderea lor in vederea satisfacerii nevoilor de consum viitoare, ca urmare a investitiilor propuse spre dezvoltare in zona luata in studiu (atat prin prezenta, cat si prin documentatii / studii anterioare).

Se propune racordarea investitiei la retelele existente din zona studiata. Se vor realiza proiecte de specialitate pentru fiecare retea in parte si se vor autoriza in conditiile legii.

13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Minim 15% spatii verzi dezvoltate pe sol natural, care vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si

inalta).

In interiorul cvartalelor /intre cladirile de locuit, spatiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport, odihna etc.

NOTA*: Calculul suprafetelor la spatii libere si spatii plantate sunt facute luand in calcul suprafata totala a terenurilor luate in studiu, incluzand atat terenurile in proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice, cat si terenurile care au devenit proprietatea publica a Municipiului Oradea.

14 IMPREJMURI

Inaltimea maxima a imprejurimilor va fi de 2,50m cu un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte superioara transparenta (grilaj metalic).

C POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune si de colt: imobilele de locuit si cele de locuit cu functiuni complementare la parter / mezanin:

POT maxim = 35%, exclusiv amenajarile destinate garajelor subterane/supraterane colective, care mai pot ocupa un maxim de 15 % din suprafata totala a terenului;

NOTA*: Calculul procentului de ocupare a terenului este facuta luand in calcul suprafata totala a terenurilor luate in studiu, incluzand atat terenurile in proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice, cat si terenurile care au devenit proprietatea publica a Municipiului Oradea.

16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: imobilele de locuit si cele de locuit cu functiuni complementare la parter / mezanin:

CUT maxim = 2, exclusiv amenajarile destinate garajelor subterane / supraterane colective;

NOTA*: Calculul coeficientului de utilizare a terenului este facute luand in calcul suprafata totala a terenurilor luate in studiu, incluzand atat terenurile in proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice, cat si terenurile care au devenit proprietatea publica a Municipiului Oradea.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Suprafata contextului urban studiat este de 5,33 ha (53.298,08 m²).

In cadrul contextului studiat, suprafata totala a zonei asupra careia s-au studiat posibilitati de interventie din punct de vedere a reglementarilor este de 1,82 ha (18.224,00 m²).

Terenurile studiate identificate prin nr. cad. 168876, 20914, 217569, 217622, 217623, 153389, 209985, 150394, 152496, 218367, 218160, 155423, 155393, 155459, 209952, 206632, 218517 si 218518 (inscrise in Cf Nr. 168876, 154869, 217569, 217622, 217623, 153591, 153389, 209985, 150394, 152496, 218367, 218160, 155423, 155393, 155459, 209952, 206632, 218517 si 218518 Oradea, cuprins conform Certificatului de Urbanism Nr. 2681/04.07.2025 emis de Primaria Municipiului Oradea in limita terenurilor intravilane, partial in zona Lc – zona de locuinte colective realizate dupa anul 1990 si partial in zona Uliv – Zona de urbanizare. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Locuinte colective mici) aflat partial in proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice (inclusiv a beneficiarului S.C. BETASIL S.R.L.) si partial in proprietatea publica a Municipiului Oradea, sunt situate in partea de nord – vestica a Municipiului Oradea.

Suprafata zona functionala UTR-Lc – Zona de locuinte colective realizate dupa anul 1990 din zona terenurilor studiat este de 1,36 ha (13.615 m²) – 74,71%.

Suprafata zona functionala UTR-Uliu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Locuinte colective mici din zona terenurilor studiat este de 0,46 ha (4,609 m²) – 25,29%.

In vederea reglementarii terenurilor din zona studiata, prezenta documentatie propune:

- organizarea circulatiei auto si pietonal prin reglementarea drumurilor existente (in vederea formarii drumului public prevazut cu profil stradal de 12 m – str. Ioan Pop Reteganul, se propune trecerea din domeniul privat al beneficiarului in domeniul public al Municipiului Oradea suprafata de teren de 36,58 mp din terenul identificat cu nr. cad. 209985) si prin realizarea unui drum de legatura intre str. Ioan Pop Reteganul si str.

Aurel Govaci;

- amenajarea unor spatii verzi - spatiu de joaca si de relaxare destinat tuturor grupelor de varsta, inclusiv plantarea vegetatiei de talie mica, medie si arbori;

- rezolvarea deficitului locurilor de parcare prin amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului pe langa cele existente deja si realizarea unei cladire de parcare colectiva cu regim de inaltime S/D+P+4E, partial cu spatii comerciale la nivelul parterului (subsol / demisol – spatiu parcaj auto, parter – spatiu parcaj auto si partial spatiu comercial, etaj 1, 2, 3, 4 – spatiu parcaj auto).

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Reglementarile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ vor fi introduse in PLUG al mun. Oradea.

Oradea

SEF PROIECT / PROIECTAT

arh. POPA SILVIU-ADRIAN

CODUR. PROIECT DE SPECIALITATE

URBANISM

arh. SIM RODICA



INTOCMIT

arh. Gatu Andreea - Katalin