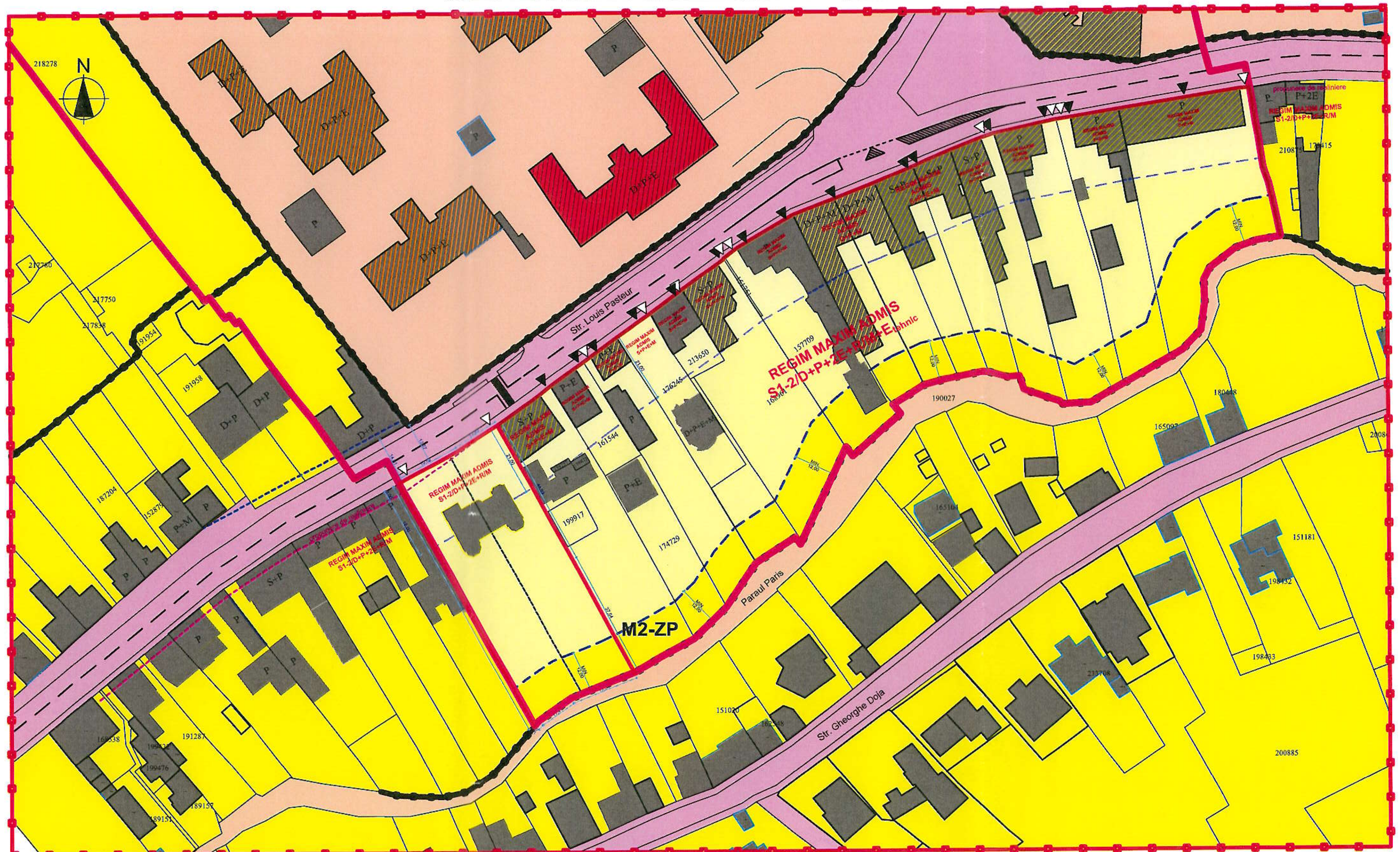
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

JUDEȚUL BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ...
ANEXĂ
LA
AVIZUL
Nr. 1644 din 21.08.2025
ARHITECT ȘEF



LEGENDA:

- Limiata zonei studiate
- Limiata parcelei generatoare PUZ
- Limita de proprietate
- Limita zonei - Monument ansamblu izolat
- Limita zonei edificabile
- Cladire existenta
- Drum public
- Proprietate privata a pers. fizice sau juridice
- Domeniul privat al unitatii administrativ teritorial
- Acces auto / acces pietonal
- Zona functionala M2-ZP - Zonă mixtă cu regim de construire închis in zona protejata propus
- Monument clasat
- Cladire propusa pentru clasare
- Cladire reprezentativa, cu valori patrimoniale deosebite, propusa pentru protectie locala
- Cladire cu valoare arhitecturala sau ambientala

Retrageri propuse:
- fata de frontul stradal Louis Pasteur : min. 0,00 m
- fata de limita de proprietate laterala (Est) : min. 4,50 m
- fata de limita de proprietate laterala (Vest) : min. 4,50 m
- fata de limita posterioara : min. 12,00 m

Regim de inaltime maxim propus : S+P+2E+R

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA = 1.380 mp
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA = 4.480 mp

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT ESTIMAT = 52 % (POT admis conf. RLU = 60%)
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT ESTIMAT = 1,68 (CUT admis conf. RLU = 1,80)

Se va asigura:
-pentru functiunea locuinta: 1loc/ apartament
Se estimeaza un nr. de 28 apartamente (LOCUINTE) astfel se va asigura <u>min. 36 locuri de parcare</u> (20 de apartamente cu AU mai mică decât 100 mp și 8 apartamente cu AU peste 100 mp)
-pentru functiunea de spatiu comercial, propus la parter, un 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)
Se i-a in considerare 150 mp de suprafata de comert specializat, astfel rezultand un necesar de **min. 3 locuri de parcare.**
In total sunt necesare 39 de locuri de parcare, se vor asigura 40 de locuri din care 35 la subsol si 5 la nivelul solului

Bilanț teritorial, propus pentru nr.cad. 156918

Zona	Suprafața	Procent
Clădiri	1600 mp	max. 60%
Alei, platforme, spații de joaca	534 mp	min. 20%
Spații verzi	534 mp	min. 20%
Total	2668 mp	100%

POT MAX. estimat = 1,68 (admis max. 1,80 conf. RLU), Sconstruita desfasurata = 4480 mp

Zona functionala M2-ZP - Zonă mixtă cu regim de construire închis in zona protejata propus

<u>UTILIZARI ADMISE:</u> Conf. RLU in vigoare pentru zona M2.
<u>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:</u> Conf. RLU in vigoare pentru zona M2.
<u>UTILIZĂRI INTERZISE:</u> Conf. RLU in vigoare pentru zona M2.
<u>CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI</u>

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 15 m (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 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 integrarii prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

<u>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</u>

Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor de capete, unde se va realiza o realiniere locala, la zona functionala M2 (pentru care se propune o retragere de 3,00 m fata de aliniamentul str. Louis Pasteur constituind un aliniament nou pentru constructii noi)
Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 21 m de la aliniament.

Fata de corpul principal din aliniament se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, sau central a unui alt corp sau corpuri de clădiri, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane sau ca amplasarea sa se faca central. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală 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 4,50 m iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m.

In afara parcelei generatoare prezentului PUZ, mobilarea parcelelor din cadrul zonei de studiu vor fi studiate prin documentatii de urbanism PUD.
Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

Regimul de inaltime maxim propus va fi de S+D+P+2E+M/R+E_{tehnic} conform prevederilor regulamentului general de urbanism. *Pentru clădirile cu valoare ambientala se propune un regim de înălțime care să nu depășească P+E, P+E+M/R spre frontul străzii, cu o posibilă dezvoltare pe verticală in frontul II de construire P+2E+M/R+E_{tehnic}*

Clădirea se va alinia la o cornișă situată la inălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă.
Înălțimea cladirii va fi de 18 m masurat de la nivelul trotuarului, o variație de 0,50 m este admisibila, respectiv un regim de inălțime de S+D+P+2E+R+Etehnic (etajul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m);
Se admit nivele parțiale (supante, mezanine, etaje tehnice) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată;

Pentru clădirile asupra carora este instituita o categorie de protectie, se vor reglementa astfel:
<u>Clădiri reprezentative, cu valoare patrimonială deosebită, propusă pentru protecție locală</u>
-Pentru această categorie se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, intervențiile vor fi de tip reabilitare;
- Fac excepție de la aceasta prevedere acele clădiri care sunt situate in afara zonelor construite protejate, aflate in perimetre de restructurare pentru obiective de interes public.
- Desființarea sau integrarea prin refuncționalizare a acestora va fi stabilita pe baza unei documentații care va include atat studiul istorico-arhitectural cat și expertiza tehnica elaborata pentru cerința de rezistenta si stabilitate.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncționalizările și recompartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală a acestor clădiri, cu condiția neafectării/neacoperirii elementelor Istorice valoroase (atice, balcoane, goluri cu chenare, tâmplării, decorații parietale, elemente tectonice, etc.) și doar în cazul în care imaginea și caracterul configurației volumetrice istorice permite acest lucru, fără ca unicitatea și particularitatea caracterului clădirii să fie știrbită;
- Volumetria corpurilor de extindere se va relaționa în mod armonios, neagresiv la volumul clădirii existente, fără să o concureze prin gabarit; nu se admit pastișe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.
- Nu este admisă parazitarea acestor clădiri cu anexe inadecvate (cele existente se vor demola), copertine, carcase, conducte sau cutii tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități pe fațade.
-<u>Clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală</u>
- Pentru această categorie se interzice desființarea totală sau parțială, respectiv modificarea expresiei arhitecturale și alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, dar se permite extinderea sau reamenajarea interioară, după caz, numai pe baza unor proiecte avizate de DJC Bihor; Pot constitui excepții de la aceasta regula, situații fundamentate prin studii istorico-arhitecturale si expertize tehnice elaborate pentru cerința de rezistența și stabilitate, pentru care s-a emis un aviz de oportunitate.
- Se recomandă reabilitarea tuturor clădirilor cu valoare ambientală, cu refacerea /restaurarea elementelor de componente istorice;
- Extinderile clădirilor cu valoare ambientală se vor realiza pe terenurile din spate, cu respectarea coef. urbanistici și a tipologiilor specifice (mod de ocupare a terenului);
- Nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei;
- Cutiile tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități se vor monta mascat, în nișe, ambrazuri sau ganguri, fără să afecteze/acopere elemente arhitecturale decorative sau de rimare
-Mansardarea acestor clădiri se va permite în cazul în care nu modifică o volumetrie specifică a acoperișului; se vor utiliza ferestre în planul acoperișului, așezate în axul golurilor fațadei; în cazuri specifice benzi vitrate sau lucarne. Se vor evita lucarnele cu forme nespecifice contextului urban. Se va recurge la luminarea mansardei dinspre stradă doar în cazul în care nu există altă alternativă.
Nu se permite demontarea sau modificarea șarpantelor mai vechi de 1870.
- Nu este admisă parazitarea acestor clădiri cu anexe inadecvate (cele existente se vor demola), copertine, carcase, conducte sau cutii tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități pe fațade.

<u>REGIMUL DE INALTIME</u>
Regimul de inaltime maxim propus, 1-2S/D+P + 2E + M/R +E tehnic

<u>AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.</u>
In cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele 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). In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

<u>STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</u>
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.

<u>AMENAJARI EXTERIOARE</u>
<u>ÎMPREJMUIRI</u>
Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.
In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri 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 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 opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

<u>SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE</u>
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelelor comune 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.
Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri supraterane cu garaje / parcaje colective cu acces public, având minim 40% 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 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).

<u>ECHIPAREA EDILITARA</u>
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 clădiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Se va amenaja un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
<u>POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</u>
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%
Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70%
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 = 85%
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 achiziționată / expropriată 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.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
Pentru parcelele comune: CUT Maxim = 1,8 Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,2
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 = 3,0
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 ≥ 1,40 m.
In 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.

RUR
Adela Csomortányi

Verificator/Expert:		Cerinta:	REFERAT/EXPERTIZA/	
S.C. SOLICITA SERV S.R.L. jud. Bihor, mun. Oradea, str. Berzei, nr.4 ap3. RO 6650282 tel. 0744-524-903		Beneficiar: S.C. LOUIS PREMIUM RESIDENCE S.R.L. Lucrarea: PUZ - CONSTRUIRE CLADIRI, SPATII COMERCIALE, BIROURI SI IMPREJMUIRE TEREN Amplasament: Mun. Oradea, str. Doctor Louis Pasteur, nr cf. 156918, nr. cad. 156918, judetul Bihor		Nr. proiect: 118/2024 Faza: P.U.Z
Sef proiect	arh. Csomortányi Adela	SCARA 1:1000	Nota: - Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei S.C. SOLICITA SERV S.R.L. In virtutea dreptului de autor refolosirea lui fiind permisa numai cu acordul expres al autorului de mai sus	Vol. -I URB.
Proiectat	arh. Csomortányi Adela			
Desenat	arh. Csomortányi Adela	DATA 2024	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Plansa: 4/U