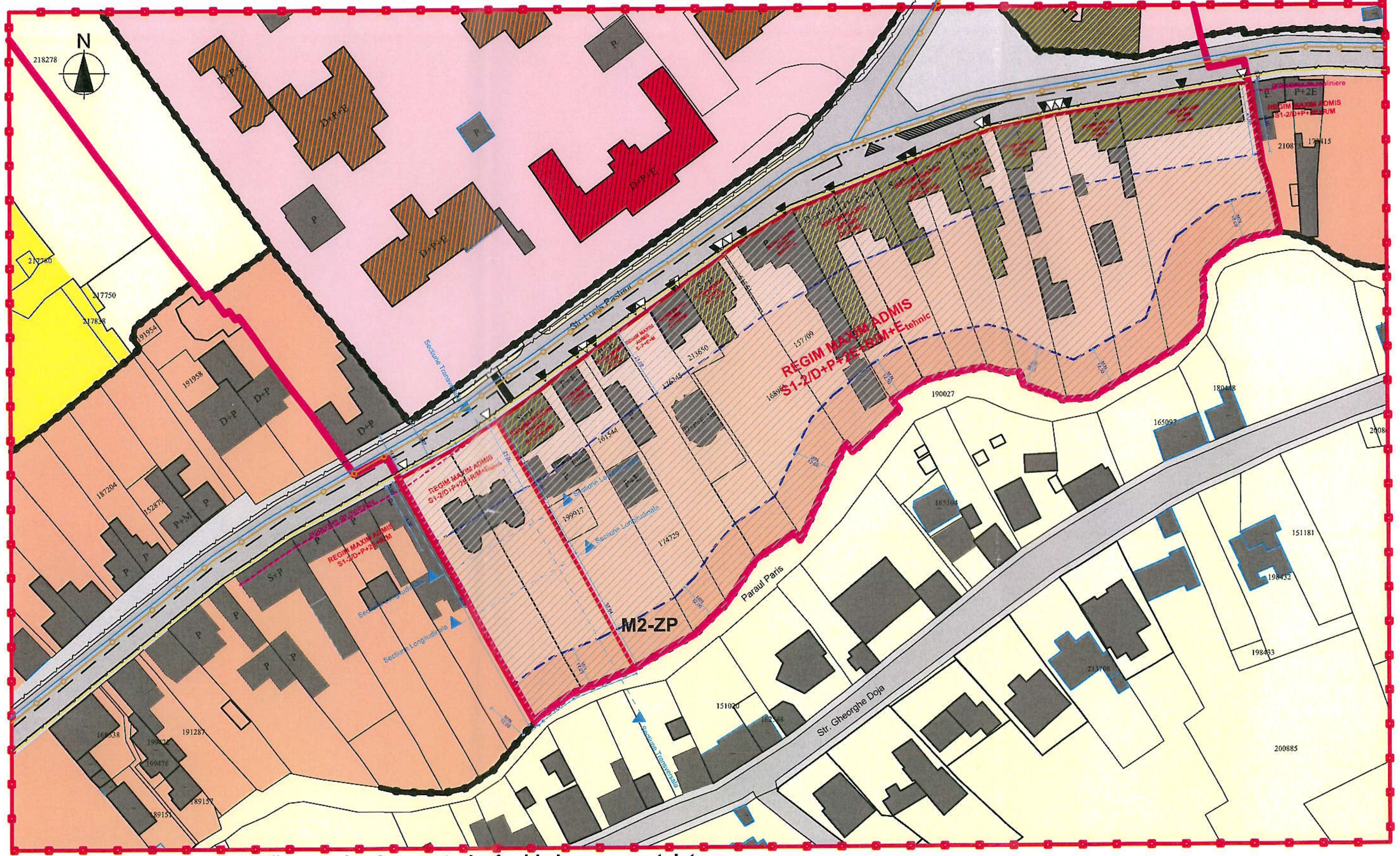
REGLEMENTARI TEHNICO - EDILITARE



LEGENDA:

- Limiata zonei studiate
- Limiata parcelei generatoare PUZ
- Limita de proprietate
- Limita zonei - Monument ansamblu izolat
- Limita zonei edificabile
- Cladire existenta
- Drum public
- Zona functionala M2
- Zona functionala Liu
- Zona functionala Is_P
- 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

LEGENDA RETELE EXISTENTE / PROPUSE

- Retea existenta de alim. cu energie electrica
- Retea existenta de alimentare cu apa
- Retea existenta de canalizare
- Retea existenta de GAZ

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

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 min. 36 locuri de parcare (20 de apartamente cu AU mai mică decât 100 mp si 8 apartamente cu AU peste 100 mp)
-pentru functiunea de spatiu comercial, propus la parter, un loc de parcare la 50 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale cu număr redus de clienţi (comerţ 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

UTILIZARI ADMISE: Conf. RLU in vigoare pentru zona M2.
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI: Conf. RLU in vigoare pentru zona M2.
UTILIZĂRI INTERZISE: Conf. RLU in vigoare pentru zona M2.
CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (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) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 500 mp (e) să aibă formă regulată. Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiţia integrarii prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor 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 şi dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, sau central a unui alt corp sau corpuri de cladiri, cu condiţia ca pe parcela / parcelele invecinate să existe de asemenea calcane sau ca amplasarea sa se faca central. Pentru aceste corpuri retragerea faţă de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 4,50 m iar faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin 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 şi 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 cladirile cu valoare ambientala se propune un regim de înălţime care să nu depăşească P+E, P+E+M/R spre frontul strazii, cu o posibila dezvoltare pe verticala in frontul II de construire P+2E+M/R+E$_{tehnic}$*

Clădirea se va alinia la o cornişă situată la înălţimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variaţie de 0,50 m este admisibilă.

Înălţimea cladirii va fi de 18 m masurat de la nivelul trotuarului, o variatie de 0,50 m este admisibila, respectiv un regim de inaltime de S+D+P+2E+R+Etehnic (etajul retras va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m);
Se admit nivele parţiale (supante, mezanine, etaje tehnice) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă / totală reglementată;

Pentru cladirile asupra carora este instituita o categorie de protectie, se vor reglementa astfel:

Clădiri reprezentative, cu valoare patrimonială deosebită, propusă pentru protecție locală
-Pentru această categorie se interzice desfiinţarea totală sau parţială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, intervenţiile vor fi de tip reabilitare;
- Fac excepţie de la aceasta prevedere acele clădiri care sunt situate in afara zonelor construite protejate, aflate in perimetre de restructurare pentru obiective de interes public.
- Desfiinţarea sau integrarea prin refuncţionalizare a acestora va fi stabilita pe baza unei documentaţii care va include atat studiul istorico-arhitectural cat si expertiza tehnica elaborata pentru cerinţa de rezistenta si stabilitate.
- Intervenţiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare şi refacere a aspectului / elementelor istorice (decoraţii, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărţi poştale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenţii ample, de reabilitare generală;
- Sunt permise refuncţionalizările şi recompartimentările parţiale ale acestor clădiri, cu condiţia neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- Este permisă extinderea pe orizontală a acestor clădiri, cu condiţia neafectării/neacoperirii elementelor Istorice valoroase (atice, balcoane, goluri cu chenare, tâmplării, decoraţii parietale, elemente tectonice, etc.) şi doar în cazul în care imaginea şi caracterul configuraţiei volumetrice istorice permite acest lucru, fără ca unicitatea şi particularitatea caracterului clădirii să fie ştirbită;
- Volumetria corpurilor de extindere se va relaţiona în mod armonios, neagresiv la volumul clădirii existente, fără să o concureze prin gabarit; nu se admit pastişe şi reluări / multiplicări ale decoraţiilor clădirii extinse, intervenţiile 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, distribuţie ale reţelelor de utilităţi pe faţade.

-Clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală
- Pentru această categorie se interzice desfiinţarea totală sau parţială, respectiv modificarea expresiei arhitecturale şi alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, dar se permite extinderea sau reamenajarea interioară, după caz, numai pe baza unor proiecte avizate de DJC Bihor; Pot constitui excepţii de la aceasta regula, situaţii fundamentate prin studii istorico-arhitecturale si expertize tehnice elaborate pentru cerinţa de rezistenta si 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. urbanisticii şi 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 sunstrăine imaginii istorice tradiţionale a gospodăriilor zonei;
- Cutiile tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuţie ale reţelelor de utilităţi se vor monta mascat, în nişe, 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 acoperişului; se vor utiliza ferestre în planul acoperişului, aşezate în axul golurilor faţadei; 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 şarpantelor 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, distribuţie ale reţelelor de utilităţi pe faţade.

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.
In cazul curţilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între faţadele interioare paralele se va asigura o distanţă minimă egală cu înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate). In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.
Staţionarea autovehiculelor se va realiza,de regulă, în garaje colective subterane.
Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanţă de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă.

AMENAJARI EXTERIOARE
ÎMPREJMUIRI
Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri.
In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spaţiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.
Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălţime şi vor fi de tip opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelelor comune şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depăşesc amprenta clădirii, 50% din spaţiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.
Prin excepţie, pe parcelele ce includ clădiri supraterane cu garaje / parcaje colective cu acces public, avînd minim 40% din suprafaţa construită desfăşurată destinată acestora, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafaţa totală

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor autorizate.
Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).

ECHIPAREA EDILITARA
Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Se va amenaja un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
Pentru parcelele comune: POT Maxim = 60%
Pentru parcelele de colţ: POT maxim = 70%
Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puţin 40% din suprafaţa construită desfăşurată supraterană este destinată acestora: POT maxim = 85%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. In cazul în care parcela este parţial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porţiunea de teren implicată va fi achiziţionată / expropriată înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafaţa 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 colţ: CUT maxim = 2,2
Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puţin 40% din suprafaţa construită desfăşurată supraterană este destinată acestora CUT maxim = 3,0

Această reglementare se va aplica şi 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 înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, pentru suprafaţa nivelului (SN) mansardei (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m.
In cazul în care parcela este parţial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porţiunea de teren implicată va fi transferată înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafaţa afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică.

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		Vol. -I URB.
Proiectat	arh. Csomortányi Adela	DATA 2024	REGLEMENTARI TEHNICO - EDILITARE	Plansa: 5/U
Desenat	arh. Csomortányi Adela			

Nota: - Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei S.C. SOLICITA SERV S.R.L. In virtutea dreptului de autor reutilizarea lui fiind permisa numai cu acordul expres al autorului de mai sus

Arhitect Csomortányi Adela Maria S.I.