ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Regenerare urbană zona B-dul Decebal, str.Onești lor, str. Tudor Vladimirescu, str. Constantin Brâncoveanu, str. Ștefan Octavian Iosif, Oradea

Analizând Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 477894 din 22.11.2021 și Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 478110 din 22.11.2021, întocmit de către Direcția Arhitectului Şef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Regenerare urbană, zona B-dul Decebal, str. C-tin Brancoveanu, str. Onești lor, str.Ștefan Octavian Iosif, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 289/23.01.2020, la inițiativa Primariei Municipiului Oradea, proiect elaborat de către SC Archistuff SRL, arh.Popa Silviu, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea reglementărilor urbanistice pentru o zonă din Municipiul Oradea ce va fi supusă unui proces de regenerare urbană, stabilirea condițiilor de organizare a rețelei stradale, modernizarea circulației carosabile și pietonale și circulația juridică a terenurilor;

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Oradea, adiacent zonei centrale, suprapunandu-se în proporție de 65% pe vechile amplasamente ale unor unități industriale din perioada comunistă care și-au încetat activiitatea după 1989, vechile platforme industriale degradându-se. Ocupând o întindere cosiderabilă, aceste terenuri au devenit atrăgătoare pentru investitori, făcând obiectul unor documentații de urbanism (PUZ aprobat cu HCL nr. 38/2004, PUZ aprobat cu HCL nr. 525/2015, PUD aprobat cu HCL nr. 920/2016, PUZ aprobat cu HCL nr. 888/2019, PUZ aprobat cu HCL nr. 652/2018 și revocat prin HCL nr. 175/2019) în baza cărora s-au dezvoltat cartiere de locuințe, centre comerciale, activitățile industriale dispărând și lăsând loc unor schimbări majore și perspectiva transformării întregii zone într-un pol de dezvoltare a municipiului. Pe restul de 35% din terenul studiat există un mixaj incoerent de funcțiuni pe terenuri cu dimensiuni și caracteristici nefavorabile în relație cu activitățile desfășurate (locuințe individuale, spații comerciale, servicii, serviciu public de salubrizare, învățământ..);

Pornind de la necesitatea relocării activităților care nu se pretează noilor tendințe de dezvoltare ale zonei (serviciul public de salubrizare, activități industriale și servicii generatore de diconfort urban) se dorește ca întreaga zonă să fie supusă unui proces de regenerare urbană.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 501/2016, terenul studiat include mai multe UTR-uri: M2 - *zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă arterelor de importanță locală*, M3 - *zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă principalelor artere de trafic*, M4 - *zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală*, RrM1 – *parcelar riveran adiacent principalelor artere de trafic destinat restructurării în zona mixtă cu regim de construire închis*, Et - *zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni- big box, mall, showroom*, G_t – *Gospodărire comunală*, Is_P - *zonă de instituții și servicii publice construite în ansambluri independente (Liceul Traian Vuia);*

Zona cuprinsă între str. St.O.Iosif, str. A.D.Xenopol și str. Păunului propusă a fi supusă unui proces de regenerare urbană pentru a deveni un spațiu verde cu acces public nelimitat este încadrată preponderent în UTR Va– *Scuaruri, grădinii, parcuri cu acces public nelimitat* și parțial în UTR Liu – *zonă de locuințe individuale dispuse în parcelar de tip urban.*

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe B-dul Decebal, str. Tudor Vladimirescu, str. Onestilor, str. C-tin Brâncoveanu, str. Ștefan Octavian Iosif;

Terenurile cuprinse în zona de studiu a PUZ, se afla în proprietatea unor persoane fizice, persoane juridice și domeniului public; Pornind de la necesitatea relocării activității de salubrizare care în prezent se desfășoară pe terenul identificat cu nr.cad. 169736 înscris în CF nr. 169736 (proprietar RER ECOLOGIC SERVICE SA), ținând cont de tendințele de dezvoltare ale zonei și de necesitatea fluidizării traficului rutier, Primaria Municipiului Oradea a inițiat un Plan Urbanistic Zonal pentru regenerare urbană pe o arie mai largă;

Zona studiată prin PUZ, supusă procesului de regenerare urbană are suprafața totală de 308 263 mp, fiind delimitată de B-dul Decebal, str. C-tin Brâncoveanu, str. Oneștilor și drumul public paralel cu str. Tudor Vladimirescu studiat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 525/2015, incluzând și aria cuprinsă între B-dul Decebal, str. Tudor Vladimirescu, str. Roșiorilor, str. Piata Cazărmii (S total = 304095,0 mp) la care se adaugă, ca trup distinct, aria delimitată de str. St.O.Iosif, str. A.D.Xenopol și str. Păunului (S=4168 mp);

Rețele tehnico edilitare

Zona este deservită de rețele de apă, canalizare, energie electrică, energie termică, gaz natural, telefonie;

Ţinând seama de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, modificată şi completată prin Legea nr. 453/2001,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, actualizată,

Văzând proiectul de hotărâre şi avizul consultativ al comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărăşte:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - *Regenerare urbană, zona B-dul Decebal, str. C-tin Brâncoveanu, str. Oneștilor, str. Ștefan Octavian Iosif, Oradea*, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Prin documentația de urbanism se propane stabilirea unui set de reglementări urbanistice menite a conduce la derularea unui proces de regenerare urbană etapizată a ariei specificate, procesul având ca scop creşterea calităţii locuirii la nivel urban prin reabilitarea şi refuncţionalizarea spaţiului rezidenţial, implicând: reconsiderarea/eficientizarea mobilităţii (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc) reorganizarea spaţiului public – prin diferenţierea, specializarea, amenajarea acestuia; dezvoltarea serviciilor – publice şi comerciale; reabilitarea infrastructurii; creşterea gradului de mixaj funcţional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activităţi; ameliorarea condiţiilor de mediu – în toate componentele sale.

Obiectivele procesului de regenerare urbană, pe zona studiată sunt urmatoarele:

1. Restructurarea, reconversia funcțională a tuturor UTR-urile cuprinse în zona de studiu (excepție UTR Is_P) în zone mixte de tip M1, M3, M4, Va, conform propunerii prezentate în planșa U03 cu reglementările specifice fiecarei subzone în parte, astfel:
   a) UTR M1:
      - Funcţiuni predominante: structură funcţională mixtă (incluzând utilizările admise și cele admise cu condiționări conform RLU aferent PUG);
      - Regim de înalțime: S/D+P+2E+M/R -:- (1-3S)+P+11E, în funcție de suprafața parcelelor, conform specificațiilor descrise în RLU aferent PUZ și planșa Reglementări urbanistice U03;
      - POTmax = 50,0%; CUTmax = 2,88 (parcele comune); POTmax = 70,0%, CUTmax = 3,96 (parcele de colț); CUTmax = 4,5 (în condițiile amenajării de locuri de parcare cu acces public în procent de 10%);
      - Retragerea față de aliniament: 3,0m în aliniament continuu, cu posibilitatea de retrageri volumetrice, fără diminuarea percepției de aliniere;
      - Retrageri minime față de limitele laterale: între mejdii pentru fronturi închise, iar în sistem izolat min. 4,5m sau h/2 între clădiri;
      - Retrageri minime față de limitele posterioare: cu respectare OMS 119/2014;
   b) UTR M3;
      - Funcţiuni predominante: structură funcţională mixtă (incluzând utilizările admise și cele admise cu condiționări conform RLU aferent PUG);
      - Regim de înalțime: S/D+P+2E+M/R -:- (1-3S)+P+7E+R, (1-3S)+P+8E, în funcție de suprafață parcelelor, conform specificațiilor descrise în RLU aferent PUZ și planșa Reglementări urbanistice U03;
      - POTmax = 40,0%; CUTmax = 2,28 (parcele comune); POTmax= 50,0%, CUTmax = 2,88 (parcele de colț); POTmax = 60%, CUTmax = 3,6 (în condițiile amenajării de locuri de parcare publice în procent de 10%);
      - Retragerea minimă față de aliniament: 6,0m;

- Retrageri minime față de limitele laterale: 4,5m sau h/2 între clădiri; În cazul existenței unui calcan - alipire la calcan existent;

- retrageri minime față de limitele posterioare: 4,5m sau h/2 între clădiri; În cazul existenței unui calcan - alipire la calcan existent;

c) UTR M4: Reglementările urbanistice vor fi cele descrise în RLU aferent PUG; Terenul aflat sub incidența M4 poate beneficia de regulamentul specific UTR M3 aferent PUZ în cazul în care corpurile de clădire se vor retrage de la aliniamentul opus al str. C-tin Brâncoveanu la o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 30,0m; Pentru un regim maxim de înălțime de P+5E cu retragere succesivă în trepte, retragerea față de aliniamentul str. C-tin Brâncoveanu va fi de minim 6,0m;

d) UTR Is_P (rămâne nemodificat) cu reglementările urbanistice descrise în RLU aferent PUG; În cazul în care se va dori și se va identifica o soluție de relocare a Liceului Traian Vuia, se va putea realiza o reconversie a incintei după un scenariu posibil descris în planșa U03, însă aceasta va face obiectul unei posibile alte documentații de urbanism;

e) UTR Va; Reglementările urbanistice vor fi cele descrise în RLU aferent PUG;

f) Aria cuprinsă între str. St.Olosif, str. A.D.Xenopol și str. Păunului va fi supusă unui proces de regenerare urbană pentru a deveni un spațiu verde cu acces public nelimitat cu reglementările specifice descrise în planșa U03.1.1;

g) Pentru incinta fostei intreprinderi Înfrățirea: Regim de înălțime: (1-3S)+P+11E cu un accent de P+16E; POTmax = 50,0%; POTmax = 60%, CUTmax = 3,6 în condițiile amenajării de locuri de parcare publice în procent de 10%); față de limits vestică retragerea va fi de minim 6m sau h/2 între clădiri dar nu mai puțin de 30m pentru corpurile de P+11;

Pentru fiecare categorie de intervenții privind reconversia funcțională, există fișe cu detalii și reglementări specifice (planșele U03.4-:-U03.12);

Parcelele existente pot rămâne cum sunt sau se pot alipi, indicii urbanistici fiind specificați în notele aferente RLU, funcție de suprafața parcelelor rezultate;

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei 2 din RLU aferent PUG;

Spații verzi amenajate pe sol natural: min 25% (parcele commune), min 15% (parcele de colț);

2. Dezvoltarea rețelei stradale

Accesul în zona studiată se realizează pe B-dul Decebal, str. Tudor Vladimirescu, str. Oneștilor, str. C-tin Brâncoveanu, str. Ștefan Octavian Iosif.

Se propune dezvoltarea și modernizarea rețelei stradale astfel:

- lărgirea str. Tudor Vladimirescu la profil transversal de 25,0m, respectiv 29,6m în zona pasajului (între str. W.Shakespeare și B-dul Decebal);
- prelungirea drumului public constituit conform PUZ aprobat prin HCL nr. 525/2015 până în B-dul Decebal, pozitionat în prelungirea străzii Simion Bamuțiu (profil transversal variabil 14-18 m) care va lega str. Oneștilor de B-dul Decebal;
- amenajare intersecție B-dul Decebal - str. T.Vladimirescu cu pasaj subteran;
- amenajare intersecție str. T.Vladimerescu - str. Oneștilor cu pasaj subteran;
- lărgire și configurare profil str. C-tin Brâncoveanu, conform propunerii prezentate în planșa U03;
- constituire drum public între str. C-tin Brâncoveanu și str. Poienitei (profil transversal de 9,0m);
- constituire coridor pietonal (obiectiv de interes public în derulare);

Terenul necesar dezvoltării și modernizării rețelei stradale va trece etapizat, din proprietate privată în domeniul public;

Echiparea tehnico-edilitară

Parcelele vor fi racordate la rețelele edilitare existente în zonă; Conform HCL nr. 137/2018 pentru toate condomeniile de tip bloc de locuințe, asigurarea energiei termice se face prioritar prin racordarea în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea;

Art. 2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

Art. 3. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului Judeţului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Tehnică, prin grija Direcției Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Tirla Ioan Alexandru

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR MUNICIPIUL ORADEA
CONSILIUL LOCAL

Oradea, 26 noiembrie 2021
Nr.937

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi „pentru", 4 voturi „împotrivă" și 3 voturi „abținere"

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Primăria Municipiului Oradea
Directia Arhitect Sef
Compartimentul Avizări

Piaţa Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

ROMÂNIA PRIMĂRIA 1 JUDEŢUL ORADEA

Aprob,
Florin Birta
Primar

Nr. înregistrare: 454433
Data: 09.11.2021

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind Planul Urbanistic Zonal-Regenerare urbana zona B-dul Decebal - str.T.Vladimirescu, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.295981/11.06.2021, in vederea desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, a fost elaborata de catre arh.Popa Silviu, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa Primariei Municipiului Oradea.

In cadrul procesului de informare si consultare a publicului, Primaria Municipiului Oradea a intreprins urmatoarele actiuni:

- in 03.03.2020 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind *intentia* de elaborare a documentatiei de PUZ-Regenerare urbana zona B-dul Decebal - str.T.Vladimirescu, Oradea si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;
- s-a montat in 03.03.2021, panourile informative in zona studiata;
- in 15.06.2021 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind *elaborarea* documentatiei de urbanism PUZ-Regenerare urbana zona B-dul Decebal - str.T.Vladimirescu, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;
- in perioada **16.06.2021-12.07.2021**- organizarea consultarii documentatiei de urbanism;
- in data de **11.06.2021** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse in zona de studiu, conform Notelor Interne trimise catre: Directia Economica (nr.30558/29.01.2021) si Birou Asociatii de Proprietari (nr.111336/15.03.2021).
- in 15.06.2021 s-au montat panourile informative in zona studiata.

In perioada **16.06.2021-12.07.2021** ***au fost inregistrate adrese cu obiectiuni*** privind reglementarile propuse prin documetatia de urbanism.

Ca urmare a sesizarilor inregistrate prezenta documentatie de urbanism a fost introdusa spre analiza in sedinta CMUAT din data de 22.10.2021. In aceasta sedinta fiind analizate atat

Vă aducem la cunoştinţă faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei legal justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

sesizarile, cat si punctul de vedere al arhitectului. In aceasta sedinta s-a emis avizul CMUAT nr.2140/22.10.2021.

Prin adresa inregistrata cu nr.429352/18.10.2021, elaboratorul PUZ-ului a formulat raspuns la toate obiectiunile inregistrate. Aceste raspunsuri sunt anexate prezentului raport al procesului de informare si consultare a publicului.

In acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal in forma avizata prin avizul Arhitectului-Sef nr. 2140/22.10.2021, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 289/23.01.2020.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Intocmit
Alina Cadar

Vă aducem la cunoştinţă faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr.679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei legal justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

ROMA NIA
Judeţul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Cod operator: 16136/2010
Primar
Nr. _____ din _____

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 289 din 23.01.2020,

În scopul: intocmire PUZ- Regenerare Urbana - B-DUL DECEBAL - T. VLADIMIRESCU

Ca urmare a cererii adresate de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA

cu domiciliul/sediul în judeţul BIHOR municipiul/oraşul/comuna ORADEA
satul ,sectorul ,cod poştal
strada Piaţa Unirii ,nr. 1 ,bl. ,sc. , et. , ap.
telefon/fax , e-mail ,înregistrată la nr. 19519 , din 22.01.2020 .
pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul Bihor , municipiul/oraşul/comuna Oradea ,satul , sectorul ,cod poştal ,Bulevardul Decebal
nr. ,bl. ,sc. ,et. ,ap. ,sau identificat prin: - Numar CF 169736; - Numar cadastral 169736;

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016 şi modificată prin HCL Oradea nr. 836/28.09.2017, 845/26.10.2017 şi 852/26.10.2017.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:
- intravilan
Proprietar conform CF nr. 169736, SC RER ECOLOGIC SERVICE SA Oradea
Natura proprietăţii
- teren şi construcţie

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinţa actuală:
- teren cu categoria de folosinta: curti-constructii
- constructii industriale si edilitare
Destinaţia propusă:
- destinaţie stabilită prin PUG - Gospodărire comunală - Depouri pentru transportul urban, salubritate
Zona fiscala

3. REGIMUL TEHNIC

G_t- Gospodărire comunală - Depouri pentru transportul urban, salubritate

I. INFORMAŢII CU CARACTER GENERAL

Zonă de gospodărire comunală dedicată depourilor pentru vehiculele de transport în comun - tramvaie, autobuze, troleibize - şi celor de salubritate.
Clădirile / halele, construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea, sunt de facturi diverse, se află în stări de conservare şi au o valoare de utilizare foarte diferite.
Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare datorită activităţilor ce se desfăşoară aici.

CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, **programe de reabilitare / restructurare** apar ca necesare.
Temele tratate trebuie să vizeze:
(a) optimizarea acceselor
(b) reorganizarea incintelor
(c) restructurarea, reabilitarea clădirilor
(d) ameliorarea condiţiilor de mediu
(e) protecţia vecinătăţilor
(f) organizarea / reabilitarea spaţiilor publice adiacente

Intervenţiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parţială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare şi vor fi reglementate prin PUD.
PUD vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituţile de utilitate publică, utilizarea funcţională, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenului etc.
Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICŢII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unităţi Teritoriale de Referinţă" şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii.

Servituţi de utilitate publică:
Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG a se vedea planşa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unităţi Teritoriale de Referinţă")

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.
Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi supuse avizării de către CMUAT.
Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6).
Spaţiile urbane de tip piaţă, piaţetă, scuar etc, vor fi dedicate în cât mai mare măsură circulaţiei şi amenajărilor pietonale şi vor include arbori, mobilier urban etc. Se va urmări organizarea traficului motorizat în aşa fel, încât un număr cât mai mare a fronturilor care delimitează spaţiile urbane menţionate să fie pietonale. a fronturilor care delimitează spaţiile urbane menţionate să fie pietonale.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul

ansamblu.
Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activităţi de garare, întreţinere, revizie, reparaţii a mijloacelor de transport
Activităţi conexe - administrative, sociale etc

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitare de deşeuri tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.
Garaje în clădiri provizorii.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public.
Constructii provizorii de orice natură.
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

III. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

REGIM ALINIERE

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul PUG prevede realinierea.
In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau eel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puţin de 6 m.

RETRAGERI

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 4,5 m.

AMPLASAREA CLA˘DIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două sau mai multe corpuri de clădire, între faţadele acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,5 m.

ELEMENTE VOLUMETRIE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.
Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ÎNALŢIMEA MAXIMĂ

Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m. Regimul de înălţime nu va depăşi (1-2S)+P+4+R.

DIMENSIUNILE ŞI SUPRAFEŢELE

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.
Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz in care, prin PUZ, acestea vor fi transferate în prezentul UTR.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.
Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul publîc sau parcelele vecine.
Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.
Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

CIRCULAŢIA PIETONILOR

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior.
Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal şi tehnologice.
În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea.
In cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcţiunea de locuire de orice tip, sau o altă fucţiune ce necesită un grad ridicat de protecţie faţă de factori poluanţi - educaţie, sănătate etc - se va evita amplasarea circulaţiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulaţiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m şi se va realiza o perdea verde de protecţie.
Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensional conform Anexei 2 la prezentul regulament.
Pentru staţionarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor de gospodărire comunală. Se recomandă ca cel puţin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejmuirii. Alternativ, se pot realiza spaţii subterane dedicate parcării.
Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor.
Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcaţie faţă de UTR cu destinaţia de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage faţă de acestea cu minimum 10 m.

ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spaţiul public 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 permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac.
Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).
Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 50% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.
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.

IV. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim= 60%

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.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 1,2

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.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat: pentru; **intocmire PUZ - Regenerare Urbana - B-DUL DECEBAL -T. VLADIMIRESCU**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

Agenţia Pentru Protecţia Mediului Bihor, Oradea, B-dul Dacia, nr. 25/A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

[ ] D.T.A.C. [ ] D.T.O.E. [ ]D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

[X] alimentare cu apă	[X] gaze naturale	Alte avize/acorduri:
[X] canalizare	[X] telefonizare	[X] RCS&RDS
[X] alimentare cu energie electrică	[ ] salubritate	[ ] GTS TELECOM
[X] alimentare cu energie termică	[ ] transport urban	[ ] SC TRANSGEX

d.2) avize şi acorduri privind:

[]securitatea la incendiu [ ] protecţia civilă [ ] sănătatea populaţiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

[X] DJTS Bihor (daca este cazul) [X] Comisia de Circulatie [ ] _____

d.4) studii de specialitate:

[ ] _____ [ ] _____ [ ] _____

[X] aviz Arhitect Şef

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie);

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ilie Bolojan

SECRETAR GENERAL,
Ionel Vila

ARHITECT ŞEF,
Radu Fortiş

JUDEŢUL BIHOR
PRIMĂRIA ORADEA
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
nr. 220 din 23 IAN. 2020

INSPECTOR,
Gabriela Albu

Achitat taxa de 0 lei conform chitanţei nr. ... din ...

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului / direct / prin poştă la data de _____

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea

Nr. cerere	37340
Ziua	14
Luna	04
Anul	2020

Cod verificare
1C100838187109

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 169736 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:12237 NDF Oradea
Nr. cadastral vechi:14307

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii/ Referinţe
A1	169736	Din acte: 8.354 Masurata: 8.376	Teren de constructii

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	169736-C1	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:172 mp; Birouri centrale
A1.2	169736-C2	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:21 mp; Cabina portar + cabina telefonica
A1.3	169736-C3	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:33 mp; Sopron pentru derpozit carburanti
A1.4	169736-C4	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:17 mp; Cladire pentru gestionare carburanti
A1.5	169736-C5	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:7 mp; Pompa combustibil
A1.6	169736-C6	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:285 mp; Club, garaj
A1.7	169736-C7	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:244 mp; Birou administrativ
A1.8	169736-C8	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:138 mp; Depozit combustibil atelier lacatusarie
A1.9	169736-C9	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:60 mp; Sopron deshis lacatusarie
A1.10	169736-C10	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:197 mp; Sopron inchis pasrtial
A1.11	169736-C11	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:54 mp; Sopron inchis depozit
A1.12	169736-C12	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:77 mp; Atelier fierarie
A1.13	169736-C13	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:163 mp; Remiza pentru masini, atelier
A1.14	169736-C14	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:103 mp; Atelier si sala de apel
A1.15	169736-C15	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:139 mp; Cladire atelier + Grup social
A1.16	169736-C16	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:78 mp; Boxa pentru vopsit auto
A1.17	169736-C17	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:42 mp; Baraca metalica
A1.18	169736-C18	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:66 mp; Sopron din plasa de sarma pentru materiale
A1.19	169736-C19	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:71 mp; Birou magazie
A1.20	169736-C20	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:162 mp; Magazie centrala
A1.21	169736-C21	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:28 mp; Birou revizor salubritate

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
17030/ 12/03/2007		
Declaratie Autentica nr. 348/2007 emis de B.N.P. Dehelean (plan cad. OCPI Bihor);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEaport social in natura + L. 7/1996, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. RER ECOLOGIC SERVICES.A. ORADEA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12237 NDF Oradea)	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

epay.ancpi.ro

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
45636 / 16/07/2012	
Act Administrativ nr. CF 169736, din 13/07/2012 emis de BCPI Oradea (act administrativ nr. Adeverinta 21696/15-02-2012 emis de Primaria Municipiului Oradea;);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.1
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.2
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.3
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.4
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.5
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.6
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.7
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.8
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.9
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.10
B13 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.11
B14 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.12
B15 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.13
B16 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.14
B17 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.15
B18 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.16
B19 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.17
B20 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.18
B21 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.19
B22 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICES. A.**, CIF:8309690	A1.20
B23 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC RER ECOLOGIC SERVICE S. A.**, CIF:8309690	A1.21

epay.ancpi.ro

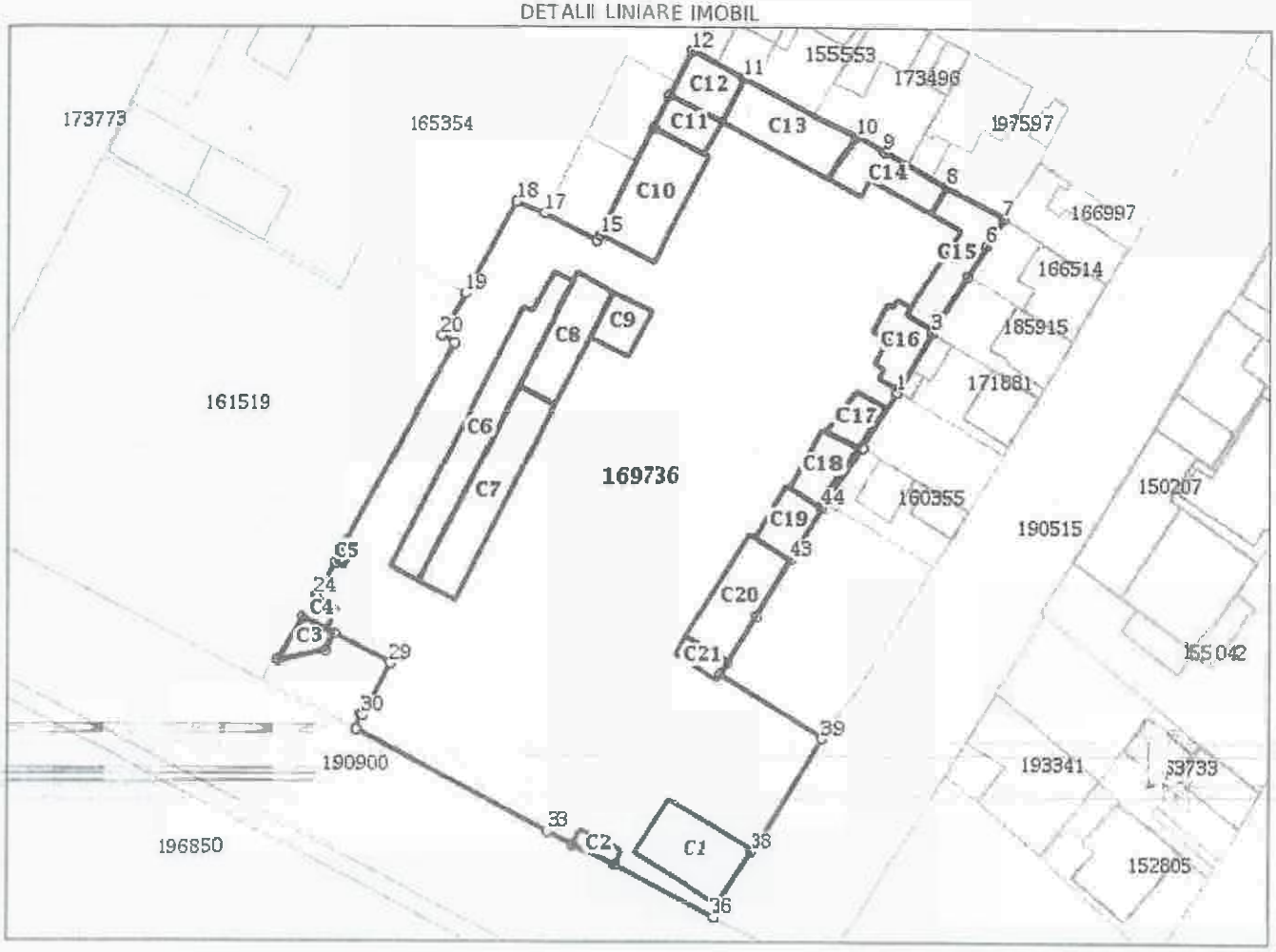
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
169736	Din acte: 8.354 Masurata: 8.376	Teren de constructii

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	8.376	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii/ Referinţe
A1.1	169736-C1	constructii industriale si edilitare	172	Cu acte	S. construita la sol:172 mp; Birouri centrale
A1.2	169736-C2	constructii industriale si edilitare	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; Cabina portar + cabina telefonica
A1.3	169736-C3	constructii industriale si edilitare	33	Cu acte	S. construita la sol:33 mp; Sopron pentru derpozit carburanti
A1.4	169736-C4	constructii industriale si edilitare	17	Cu acte	S. construita la sol:17 mp; Cladire pentru gestionare carburanti
A1.5	169736-C5	constructii industriale si edilitare	7	Cu acte	S. construita la sol:7 mp; Pompa combustibil

epay.ancpi.ro

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.6	169736-C6	constructii industriale si edilitare	285	Cu acte	S. construita la sol:285 mp; Club, garaj
A1.7	169736-C7	constructii industriale si edilitare	244	Cu acte	S. construita la sol:244 mp; Birou administrativ
A1.8	169736-C8	constructii industriale si edilitare	138	Cu acte	S. construita la sol:138 mp; Depozit combustibil atelier lacatusarie
A1.9	169736-C9	constructii industriale si edilitare	60	Cu acte	S. construita la sol:60 mp; Sopron deshis lacatusarie
A1.10	169736-C10	constructii industriale si edilitare	197	Cu acte	S. construita la sol:197 mp; Sopron inchis pasrtial
A1.11	169736-C11	constructii industriale si edilitare	54	Cu acte	S. construita la sol:54 mp; Sopron inchis depozit
A1.12	169736-C12	constructii industriale si edilitare	77	Cu acte	S. construita la sol:77 mp; Atelier fierarie
A1.13	169736-C13	constructii industriale si edilitare	163	Cu acte	S. construita la sol:163 mp; Remiza pentru masini, atelier
A1.14	169736-C14	constructii industriale si edilitare	103	Cu acte	S. construita la sol:103 mp; Atelier si sala de apel
A1.15	169736-C15	constructii industriale si edilitare	139	Cu acte	S. construita la sol:139 mp; Cladire atelier + Grup social
A1.16	169736-C16	constructii industriale si edilitare	78	Cu acte	S. construita la sol:78 mp; Boxa pentru vopsit auto
A1.17	169736-C17	constructii industriale si edilitare	42	Cu acte	S. construita la sol:42 mp; Baraca metalica
A1.18	169736-C18	constructii industriale si edilitare	66	Cu acte	S. construita la sol:66 mp; Sopron din plasa de sarma pentru materiale
A1.19	169736-C19	constructii industriale si edilitare	71	Cu acte	S. construita la sol:71 mp; Birou magazie
A1.20	169736-C20	constructii industriale si edilitare	162	Cu acte	S. construita la sol:162 mp; Magazie centrala
A1.21	169736-C21	constructii industriale si edilitare	28	Cu acte	S. construita la sol:28 mp; Birou revizor salubritate

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	0.594
4	5	10.58
7	8	10.55
10	11	20.396
13	14	5.887
16	17	9.631
19	20	7.927
22	23	4.24
25	26	8.298
28	29	10.52
31	32	2.547

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
2	3	10.817
5	6	5.842
8	9	11.736
11	12	9.52
14	15	19.513
17	18	5.013
20	21	2.465
23	24	6.385
26	27	7.949
29	30	9.875
32	33	36.012

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
3	4	0.446
6	7	5.248
9	10	5.265
12	13	8.1
15	16	1.098
18	19	17.21
21	22	37.01
24	25	3.906
27	28	3.14
30	31	0.321
33	34	4.552

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
34	35	7.684
37	38	10.563
40	41	2.368
43	44	10.171
46	1	10.614
35	36	18.094
38	39	22.275
41	42	8.945
44	45	0.84
36	37	2.159
39	40	20.091
42	43	11.052
45	46	10.828

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

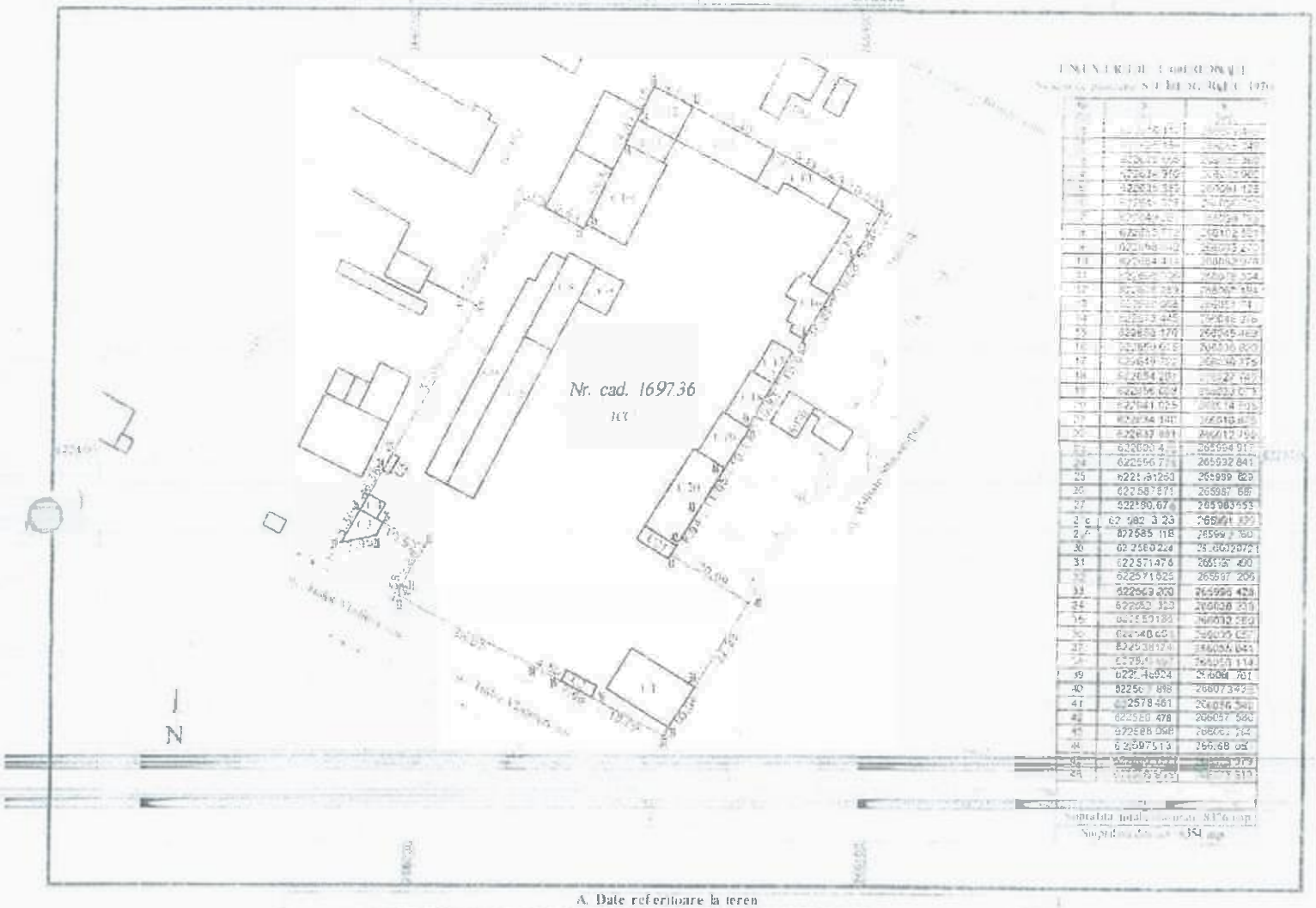
Data şi ora generării,
14/04/2020, 15:21

epay.ancpi.ro

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
1697/36	8376	Oradea, str. Iudor Madgearescu, nr. 79, jud. Bihor
Carte Funciara Nr.	1697/36	CAD
		Oradea



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	CC	8376	1771048	Imobilul nu este imprejmuit
Total		8376	1771048	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	122	30408	Birouri cu regim de P+1 construit in 1915
2	21	223011+1144	Corp sir cu regim de P+1 construit in 1936 si 1967
3	33	163	Soproane pentru depozitare carbune P construit in 1992
4	17	183	Grup sanitar cu regim de P+1 construit in 1992
5	7	1710	Birouri centrale P+1 construite in 1915
6	285	2566	Club muncitoresc P+1 construit in 1968
7	244	2733	Birou administrativ P+1 construit in 1915
8	78	1840	Depozit combustibil atelier P+1 construit in 1992
9	60	80	Soproane deschise la cantina P construit in 1961
10	197	3527	Soproane inchise partial P+1 construit in 1998
11	51	63	Soproane inchise depozit P+1 construit in 1946
12	77	727	Atelier tamplarie P+1 construit in 1963
13	163	1639	Remiza pentru masini, atelier P+1 construit in 1960
14	103	803	Atelier sculptura de apel P+1 construit in 1955
15	139	1222+494+7231	Cladire atelier + Grup sanitar P+1 construite in 1900 si 1960
16	58	755	Bormasina P+1 construita in 1972
17	12	161	Baraca metalica P+1 construit in 1998
18	66	78	Soproane din plasa sarma pentru materiale P+1 construit in 1965
19	71	1302	Birou magazie P+1 construit in 1966
20	162	1060	Magazie generala P+1 construit in 1965
21	26	279	Remiza cu sopron sobolitate P+1 construit in 1965
Total	2137	41273	

Executant *ing. Jurcut Viorel*
Data: ian. 2012

Se confirma suprafata din masuratori introducerea imobilului in baza de date

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

1. Pagina de titlu
2. Borderou
3. Certificat de urb Primăria Municipiului Oradea
4. Extras de plan cadastral
5. Schiță cadastrală
6. Memoriu de prezentare

B. MEMORIU GENERAL

1 – Introducere
- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL PUZ
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

2 – Situatia existenta
- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- 2.4 CIRCULATIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

3-Propuneri de dezvoltare urbanistică
- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.G.
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7 PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4 – Concluzii – măsuri în continuare

C. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziţii generale
2. SECTIUNEA I - Utilizare funcţională
3. SECTIUNEA II - Condiţii de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor
4. SECTIUNEA III- POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENURILOR

D. PIESE DESENATE:

0.	Plan încadrare în municipiu / zonă	scara 1 : 2000	U01.1
1.	Plan încadrare în PUG zonificare	scara 1 : 2000	U01.2
2.	Plan încadrare PUG UTR	scara 1 : 2000	U01.3
3.	Plan încadrare în context istoric	scara 1 : 20000	U01.4
4.	Plan suprapunere parcelar existent cu harta din 1977-1981	scara 1: 1000	U01.5
5.	Plan situație existentă	scara 1 : 1000	U02.1
6.	Plan situație existentă corelată cu suprapunerea doc. urb.	scara 1 : 1000	U02.2
7.	Plan situatie existenta scuar verde cuprins intre strazile S.O.Iosif; A.D.Xenopol si Paunului	scara 1:800	U02.3
8.	Plan identificare disfuncționalități	scara 1 : 1000	U02.4
9.	Simulare 3D context existent cu evidentierea disfunctionalitatilor		U02.5-U02.12
8.	Plan zonificare / reglementări urbanistice	scara 1: 1000	U03.1
9.	Plan reglementari scuar verde cuprins intre strazile S.O.Iosif; A.D.Xenopol si Paunului	scara 1:800	U03.1.1
10.	Simulare 3D context reglementat-Mobilare orientativa	scara.-	U03.1.2-U03.1.5
11.	Plan mobilitate și restructurare profile stradale	scara 1: 1000|250	U03.2
12.	Diagrama regulament propus M1 propus prin PUZ	scara 1:500	U03.3
13.	Regulament zona "2" din cvartal "A"	scara 1:2000	U03.4
14.	Regulament zona "3" din cvartal "A"	scara 1:2000	U03.5
15.	Regulament zona "4" din cvartal "A"	scara 1:2000	U03.6
16.	Regulament zona "1" din cvartal "A"	scara 1:2000	U03.7
17.	Regulament cvartal "C" si "D"	scara 1:2000	U03.8
18.	Regulament cvartal "E"	scara 1:2000	U03.9
19.	Regulament zona 1 din cvartal"B"	scara 1:2000	U03.10
20.	Regulament teren nr.cad 201215	scara 1:2000	U03.11
21.	Regulament teren nr.cad. 208585; 169561; 4763/9	scara 1:2000	U03.12
22.	Plan proprietatea si circulatia terenurilor	scara 1:2000	U03.13
24	Plan proprietatea si circulatia terenurilor scuar verde cuprins intre strazile S.O.Iosif; A.D.Xenopol si Paunului	scara 1:800	U03.14
25.	Plan retele edilitare existente/propuse	scara 1:2000	U03.15
26.	Plan retele edilitare existente/propuse scuar verde cuprins intre strazile S.O.Iosif; A.D.Xenopol si Paunului	scara 1:800	U03.16
27.	Ipoteze caracteristice-profile stradale strada C.Brancoveanu	scara 1:250	U03.17
28	Ipoteze caracteristice-profile stradale strada W.Shakespeare	scara 1:250	U03.18
29.	Simulare posibilități de unificare parcelar/ Simulare posibilitate de mobilare	scara-	U04-U04.52

B. MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTIȚII

PUZ – REGENERARE URBANA B-dul DECEBAL – STRADA T. VLADIMIRESCU
Mun. Oradea, Jud. Bihor, nr. cad. 169736

PROIECTANT

SC ARCHISTUFF STUDIO SRL
Mun. Oradea, Str. Oituz, nr. 4

BENEFICIAR

Primăria Municipiului Oradea, Piata Unirii nr. 1, 410100 Oradea, Bihor, 0040 259 437 000, primarie@oradea.ro

FAZA DE PROIECTARE

PUZ – AVIZARE – ETAPA 2- CONSULTAREA POPULATIEI

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitări ale temei program

Conducerea Primariei isi propune prin acest proiect, sa realizeze si sa atinga urmatoarele obiective: Expansiunea zonei luate in discutie creeaza premizele unui ax / pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final, conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si celorlalte UTR-uri limitrofe in inteles urbanistic - cuprinsa la intersectia dintre B. Decebal si str. T. Vladimirescu.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

-Planul urbanistic general (PUG) - Oradea
-Documentații de urbanism în curs de elaborare
-Plan Suprapunere topografica cu cel cadastral in zona studiata.
-Baza topografica si identificare cadastrala
-Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/ 16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului
-Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare
-HG 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
-Hcl-nr 175 din 28-Februarie 2019
-Hcl nr 652 din 28 iunie 2018
-PUD - HCL 851-2017
-PUD HCL 920-2016
-PUD-HCL 114-2014
-PUZ - HCL 431-2014
-PUZ HCL 1320-2018 - modif PUZ HCL 466-2016
-PUZ-HCL 523-2015
-PUD HCL 888-2019

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Caracterul actual:

In prezent zona luata in studiu cuprinsa intre strazile C.Brancoveanu la nord ; S.Barnutiu la sud; Onestilor la vest si B-dul Decebal/ Rosiorilor la est , este organizata in proportie de 65% pe vechile amplasamente ale unitatilor industriale ce au functionat aici in perioada comunista. Dupa schimbarea regimului politic (1989) s-a observat o degradare a vechilor platforme industriale datorate pietei competitive dar si schimbarilor de viziune in ceea ce priveste amplasarea acestor unitati in interiorul zonelor urbane accesibilitatii etc. In zona studiata a functionat o fabrica de mobila (la nord de strada T.Vladimirescu); o fabrica de medicamente si una de masini-unelte in zona sudica a strazii T.Vladimirescu. Aceste unitati industriale si-au incetat activitatea in perioda cuprinsa intre 1989-prezent.

Ocupand o intindere de teren considerabila intr-o zona adiacenta zonei centrale a orasului Oradea terenurile fostelor fabrici au devenit atragatoare pentru investitori aici dezvoltandu-se cartiere de locuinte colective/ centru comercial aducand totodata un numar insemnat de locuitori/ utilizatori. Zona este in plina expansiune terenuri destinate restructurarii asa cum a fost prevazut si in planul urbanistic general regasindu-se aici cu preponderenta la sud de strada T.Vladimirescu.

Dispunerea functiunilor in interiorul zonei luate in studiu:
Din punct de vedere al functiunilor zona este ocupata de:
Locuninte colective din perioada comunista; locuinte colective recente; locuinte unifamiliale dispuse pe un parcelar de tip urban; spatii comerciale de tip supermarket , zone apartinand unitatilor scolare, zona apartinand serviciului public de salubrizare, zone cu spatii comerciale dezvoltate de-a lungul bulevardului Decebal in spatii si pe terenuri cu dimensiuni si caracteristici nefavorabile in relatie cu activitatea desfasurata aici.

Pe zona marginita de strazile Willian Shakespeare; Constantin Brancoveanu ; B-dul decebal/ str.Rosiorilor; strada Simion Barnutiu se poate observa un mixaj incoerent de functiuni cu activitate ce implica publicul si locuirea care a ramas aici intr-o maniera redusa. Intimitatea locuitorilor fiind afectata de activitatile prezente ce utilizeaza spatiile destinate ulterior pentru locuire. Activitatile prezente aici se desfasoara in spatii si terenuri cu dimensiuni reduse in conformitate cu cerintele si nevoile acestora. Se identifica manifestarea unei extinderi a activitatilor pe spatiul public, acestea ocupand domeniul public prin parcarea autoturismelor, dezvoltarea de accese ce perturba traficul de pe B-dul Decebal. Totodata se observa aparitia de constructii ce nu respecta

tiparul zonei prin dimensiunile lor, prin amplasarea pe parcela,prin calitatea expresiei arhitecturale. Acestea produc un rezultat negativ datorat lipsei unei viziuni clare de dezvoltare.

Pe zona marginita de strazile Constantin Brancoveanu; William Shakespeare; Tudor Vladimirescu si Onestilor se poate observa disparitia in totalitate a activitatilor industriale ai ramanad doar sediul/ punct de lucru pentru compania municipala de salubrizare, a carei organizare la nivel de incinta este in dezacord cu activitatea de locuire individuala aflata la nord si est de incinta comapaniei. In zona de vest a terenurilor marginite de strazile amitite mai sus se regaseste un ansamblu de locuinte colective cu un regim de inaltime de 9 nivele supraterane dezvoltat in perioada post-decembrista. Se poate observa o tendinta de dezvoltare a locuintelor colective in zona in ultimii ai, acestea dezvoltandu-se pe terenurile ramase libere sau ocupate de constructii apartinand fostelor incinte industriale. In zona vestica a terenurilor in zona intersectiei cu strazilor Onestilor cu T.Vladimirescu s-a dezvoltat un supermarket cu un regim redus de inaltme in directa opozitie cu volumele locuintelor colective dezvoltate la est. In imediata apropriere a parcajului destinat utilizatorului spatiului comercial si in directa relatie cu traficul auto si pietonal desfasurat pe strazile Onestilor si T.Vladimirescu se dezvolta un scuar verde cu acces public.

In partea centrala a terenurilor situate intre strazile Constantin Brancoveanu; William Shakespeare; Tudor Vladimirescu si Onestilor se identifica o zona destinata unitatilor scolare si anume invatamant preuniversitar. Tot in aceasta zona se regasesc spatii destinate comertului/ serviciilor ele functionand in constructii apartinand fostelor unitati industriale.

Pe zona marginita de strazile Tudor Vladimirescu , D-dul Decebal Simion Barnutiu si strada Onestilor se poate identifica ozone de locuinte similara cu cea aflata pe latura nordica a strazii T.Vladimirescu cu deschidere la B-dul Decebal, zona este caracterizata de interventii repetate de fragmentare a parcelarului. Dezvoltandu-se astfel spatii inadegvate utilizarii din prezent. Caliatatea locuirii aici s-a degradat mult datorita aparitiei de unitati comerciale (spatii comerciale inchiriabile, spalatorie auto, service auto) aparute aici pe fondul invecinarii cu B-dul Decebal, o artera de circulatie a orasului. Functiunile amintite functioneaza in prezent in spatii reduse necesitatii lor si isi manifesta incidenta si asupra spatiului public aglomerandu-l si producand discomfort la nivelul circulatiilor (accese/ parcaje).

Pe zona centrala si vestica a terenurilor cuprinse intre strazile Onestilor, Tudor Vladimirescu, William Shakespeare si Simion Barnutiu se observa dezvoltarea ansamblurilor de locuinte colective pe fostele incinte industriale. In prezent aici se regasesc un ansamblu de locuinte colective recente, o zona de dotarii si servicii (supermarket) si o zona apartinand retelei edilitare de alimentare cu energie electrica, respectiv o statie de transformare. In zona parcajului aferent surpemarketului, la strada Onestilor se identifica un scuar verde.

Pe zona marginita de straziel A.D.Xenopol, Paunului si S.O.Iosif se regaseste un scuar verde cu acces public care se invecineaza cu o zona functionala de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban care afla in zona centrala a scuarului si care a fost studiata anterior printr-un PUZ aprobat prin HCL.625 din 28.06.2018. PUZ care a fost revocat de catre Primaria Oradea prin HCL.175 din 28.02.2019 datorita identificarii unei zone care poate fi supusa unui proces de regenerare urbana

Zona cuprinsa intre cuprinsa intre strazile A.D.Xenopol, strada S.O.Iosi si strada Paunului este incadrata din punct de vedere al reglementarilor urbanistice preponderent in UTR Va si partial in UTR Liu. Astfel zona este pretabila pentru a fi supusa unui proces de regenerare, avand in vedere ca zona UTR Liu a fost studiata printr-un PUZ pentru reconversie functionala in UTR M4 si construirea unui imobil de locuinte colective, spatii comerciale la parter si parcaje subterane aprobat prin HCL. 625 din 28.06.2018, PUZ care a fost revocat de catre Primaria Oradea prin HCL.175 din 28.02.2019 pentru ca intreaga suprafata cuprinsa intre strazile A.D.Xenopol, Paului si S.O.Iosif sa poata fi supusa rocesului de regenerare urbana si redata pulicului ca spatiu verde cu acces public.

Procesul de regenerare urbana are ca scop cresterea calitatii locuirii la nivel uraban prin reabilitarea si refunctionalizarea spatiului rezidential implicand:
-reconsiderarea/ eficientizarea mobilitatii (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc.)
-reorganizarea spatiului public prin diferentierea, specializarea, amenajarea acestuia
-dezvoltarea serviciilor publice si comerciale

-reabilitarea infrastructurii
-cresterea gradului de mixaj functional pe culoarea de concentrare a interesului din cadrul ansamblului prin integrarea de noi activitati
-ameliorarea condtiilor de mediu in toate componentele sale

Pe intreaga zona studiata prin prezenta documentatie se poate observa diminuarea locuirii individuale, aceasta fiind inlocuita de functiuni tertiare. Acest fapt datorandu-se relationarii cu B-dul Decebal pentru terenurile din partea estica a zonei luate in studiu.

Disfunctionalitati existente conform regulament general de urbanism pentru zona terenurilor cuprinse intre strazile C.Branconeacu , Rosiorilor/ B-dul Decebal, S Barnutiu si William Shakespeare:

Spaţii cu caracter rezidenţial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea oraşului şi a traficului urban au devenit culoare importante de circulaţie, dar şi de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncţionalităţi şi incompatibilităţi apărute:
(a) trafic ce se desfăşoară în spaţii urbane neadecvate, subdimensionate
(b) mixaj funcţional incoerent prin instalarea în clădirile / părţi de clădiri iniţial dedicate funcţiunii de locuire a unor activităţi de tip terţiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfăşurate frecvent în condiţii improvizate, precare, neadecvate
(c) pierderea intimităţii curţilor locuinţelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activităţi – parcare, depozitare etc.
(d) degradarea calităţii locuirii şi diminuarea prezenţei acesteia
(e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare şi desfacere
(f) degradarea spaţiului public, parcare în exces
(g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcţiuni
(h) apariţia unor construcţii noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare şi unitare
Spaţii urbane cu funcţiune mixtă, de tip subcentral.
Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise.
Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălţime, cu aliniere la cornişa situată la o înălţime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

Pentru ansamblu scolar Colegiul Tehnic Traian Vuia, s-a evaluat coexistenta ansamblului si zonificarea functionala la nivelul conceptului general de dezvoltare urbana in raport cu conditile de coexistenta si amplasare indicate de NP.010-1997, raportate la tendintele de transformare a educatiei identificata de comisia europeana.

Fapt care a dus la recomandarea intr-o etapa ulterioara prin documentatie de urbanism, conform legislatiei in vigoare sa se identifice un alt amplasament, care ofera un potential al organizarii actului de invatamant.

Pana la realizarea documentatiei de urbanism ,prezenta zona asimilata Is_P isi pastreaza incidenta reglementarilor prevazute de PUG.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul generator al PUZ-ului se afla în partea nord-estică a localității Oradea în intravilan pe str. Tudor Vladimirescu nr. 79. În zona, s-au mai elaborat / sunt în curs de elaborare și alte documentații urbanistice.
Terenul care face obiectul studiului, este inscris in CF 169736 cu nr. cad. 169736, suprafața 8.369 m².
Vecinătăţile acestui amplasament sunt:
La VEST: Proprietăți ale persoanelor fizice și/ sau juridice
La EST: Zona de locuințe unifamiliale / Str. William Shakespeare
La NORD: Zona de locuințe unifamiliale
La SUD: Str. Tudor Vladimirescu
Iar zona pe care se face studiul, este cuprinsa in interiorul strazilor Buevardul Decebal; Strada Onestilor; Strada Constantin Brancoveanu; Strada Simion Barnutiu.

Vecinătăţile acestui amplasament sunt:
La EST: Bul. Decebal
La NORD: Str. Constantin Brancoveanu
La VEST: Str. Onestilor
La SUD: Str.Simion Barnutiu

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL
Relieful municipiului Oradea este caracterizat de prezenţa teraselor. Prin poziţionare, Municipiului Oradea are un climat cu caracter continental moderat. Datorită predominanţei vestice a circulaţiei maselor de aer iernile sunt caracterizate printr-un climat general mai blând. Configuraţia reliefului de pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, precum şi cel din jur imprimă climei unele particularităţi cu caracter local. Nota climatică generală a Municipiului Oradea este dată de interacţiunea dintre principalii factori climatici. Temperatura minimă absolută înregistrată este -29,2 °C, pe 24 ianuarie 1942, valoare mai ridicată cu 10,3 °C faţă de minima absolută la nivelul României. Temperatura maximă absolută înregistrată este 41,9 °C, în 20 iulie 2007, valoare mai coborâtă cu 2,6 °C faţă de maxima absolută la nivelul României. Zona studiata este plană.

2.4 CIRCULAŢIA
Analizand circulatiile auto cat si circulatiile pietonale din zona luata in studiu in in prezenta documentatie se identifica urmatoarele disfunctii:

La nivelul traficului auto , respectivi intersectiile la nivel dintre strada B-dul Decebal si strada T.Valdimirescu si dintre strada Onestilor si strada T.Vladimirescu unde conform Plan de mobilitate urbana -Oradea, intersectiile in cauza sunt incadrate la nivelul "E". Unde nivelul "E" conform Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice " AND 600-2010 nivelul de serviciu "E"= circulatie dificila, cozi de asteptare permanente, viteza redusa. Datorita intersectarii strazii T.Vladimirescu cu B-dul Decebal si Onestilor strazi care conduc tra fic auto si pietonal pe malul drept al Crisului Repede (str.Onestilor si B-dul decebal) si strada T.Vladimirescu care descarca zona centrala de trafic si face legatura cu c tura ocolitoare a orasului. Aceste intersectii la nivel genereaza aglomeri de trafic si timpi de asteptare mari de ceea ce produce o poluare fonica si o poluare a aerului in zona acestor aglomerari. Un alt element identificat este lipsa continuitatii pistelor de biciclete in zona studiata, pista de biciclete regasindu-se pe strada Onestilor cu continuitate spre nord si respectiv sud. Pe celelate strazi aflate in zona luata in studiu nu se regasesc piste de biciclete care sa fie conectate intre ele formand un traseu continuu, pentru deplasarea cu bicicleta.

Se indentifica de asemenea o circulatie pietonala dezavantajoasa de zonele de parcaje ale autoturismelor, de accesele in proprietatile private si de intersectarea constanta a traficului pietonal cu cel auto. Aceste elemente se regasesc in toata zona luata in studiu (strazile aferente). Trotuarele pietonale au profile neuintare variabile, pe alocuri subdimensionate in raport cu profilul stradal si traficul pietonal din zona in cauza.

Spatiile verzi aferente profilelor stradale din zona studiata sunt tratate neunitar. In zona studiata existand strazi care au apatii verzi intretinute si mobilate cu arbori de talie mica, medie si mare si strazi in care spatiul verde este degradat, neintretinut sau utilizat ca locuri de parcare pentru autoturisme. Straziel cu spatii verzi degradate , neintretinute ari fi strada Tudor.Vladimirescu, William Shakespeare, Simion Barnutiu.

O disfunctie identificata la nivelul circulatiilor auto/ pietonale/ ciclistice este lipsa constinuarii strazii Simion Barnutiu de la intersectia cu strada Stefan Octavian Iosif si pana la intersectarea cu strada William Shakespeare (in zona statiei de carburanti de pe B-dul Deceal). Continuarea strazii reprezinta o legatura de trafic avantajoasa intre strazile Onestilor si B-dul Decebal, oferind asftfel un acces facil la terenurile ramase nocupate din fostul amplasament al unitatilor industriale din vecinatate. In prezent strada Simion Barutiu pe relatia strada Onestilor- B-dul Decebal este se face prin intermediul strazii Stefa Octavian Iosif, adica prin parcarea complexului comercial dezvoltat la sudul strazii Simion Barnutiu. In acest aspect Primaria Municipiului Oradea a dat o hotarare de consiliu local (HCL.Nr.936 din 28.noiembrie 2019) prin care se aproba indicatorii economici rezultati din studiul de fezabilitate, scenariul 1 recomandat de proiectant, respectiv a coridorului de expropriere aferent lucrarii de utilitate publica de interes local pentru obictivul de investitie Construire/prelungire strada Simion Barnutiu intre B-dul Decebal si strada Onestilor.

Disfuncţionalităţi:

Conform planșei Plan identificare disfuncționalități U02.4

2.5 OCUPAREA TERENURILOR
Terenul generator al PUZ-ului este ocupat de SC RER VEST SA.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

ALIMENTAREA CU APĂ
Alimentarea cu apă din reteaua orasului existenta in zona.

CANALIZAREA
Zona dispune de rețele de canalizare. Canalizarea apelor menajere uzate se va rezolva prin racordarea la reteaua de canalizare a orasului exisenta in zona.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ
In zona exista posturi de transformare si este asigurata alimentarea cu energie electrica a constructiilor existente. Si a iluminatului stradal.

TELECOMUNICAȚII
Zona dispune de retele de telecomunicatii.

ALIMENTARE CU CALDURA
In zona pentru constructiile existente, incalzirea spatiilor se face cu racordarea la încălzirea de la localitate.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale.

GOSPODĂRIE COMUNALA
Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a orasului.

2.7 PROBLEME DE MEDIU
Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat nu exista in zona.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate, conform legii.

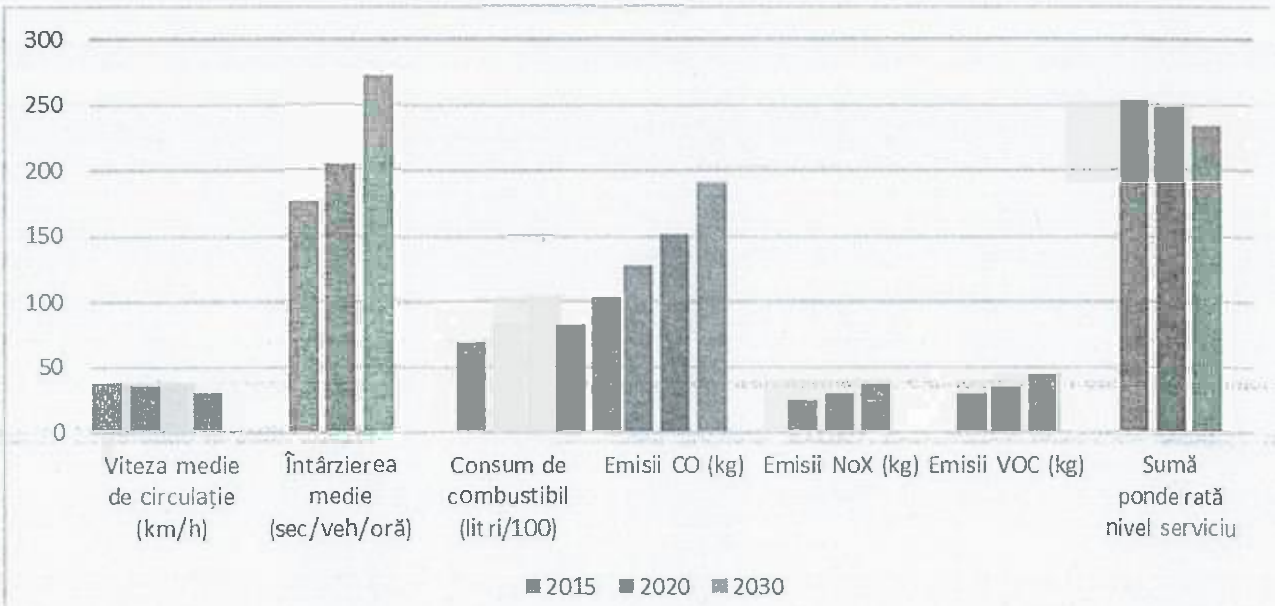
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

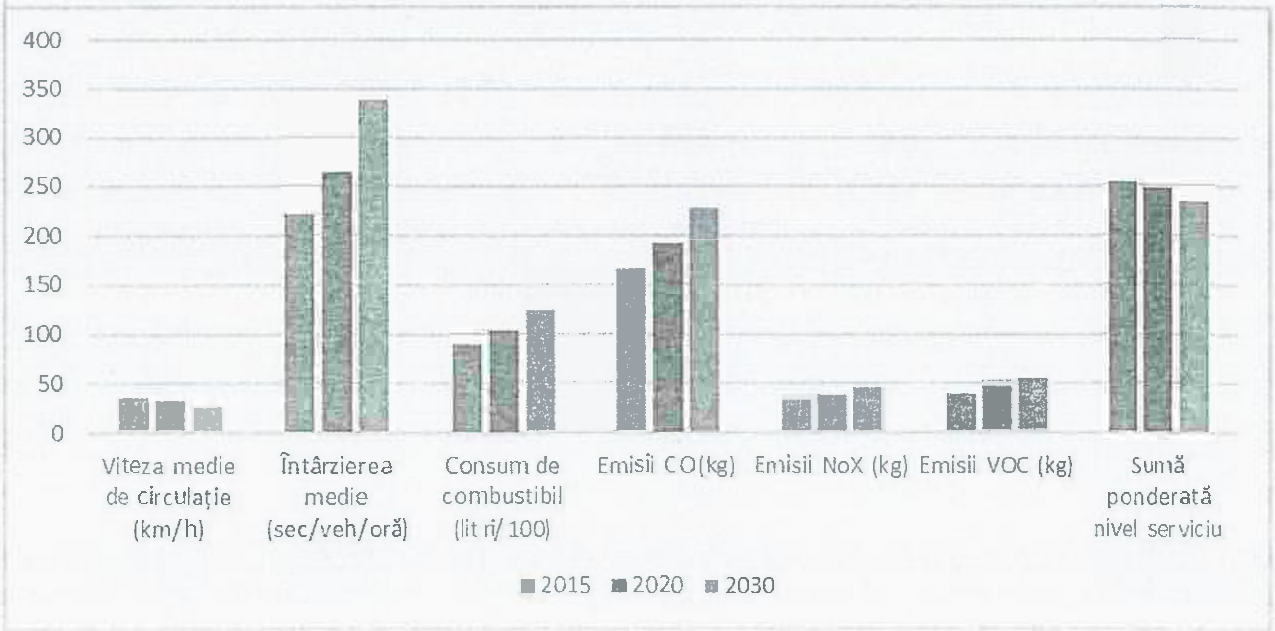
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
Studiu-Fundamentare:PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ LA NIVELUL POLULUI DE DEZVOLTARE URBANĂ ORADEA:

Din punct de vedere al nivelului de serviciu al intersecțiilor analizate, pentru a se putea realiza o comparație a situațiilor pentru anul de referință și anii de prognoză, în cazul Scenariului „A face minimum", s-a realizat o sumă ponderată a valorilor obținute pentru intersecțiile analizate, conform următorului algoritm:
$S_p = 6 \times A + 5 \times B + 4 \times C + 3 \times D + 2 \times E + 1 \times F$
unde:A = numărul de intersecții cu nivelul de serviciu A
B=numărul de intersecții cu nivelul de serviciu B și așa mai departe.

În urma calculelor, rețeaua cu cea mai bună fluență a traficului va obține punctajul cel mai mare. Rezultatele comparative sunt prezentate în tabelele de mai jos:

Niveluri de serviciu, Scenariul „A face minimum", ora de vârf AM Parametru	Scenariul „A face minimum" 2016	Scenariul „A face minimum" 2020	Scenariul „A face minimum" 2030
Sumă ponderată nivel serviciu	253	248	234

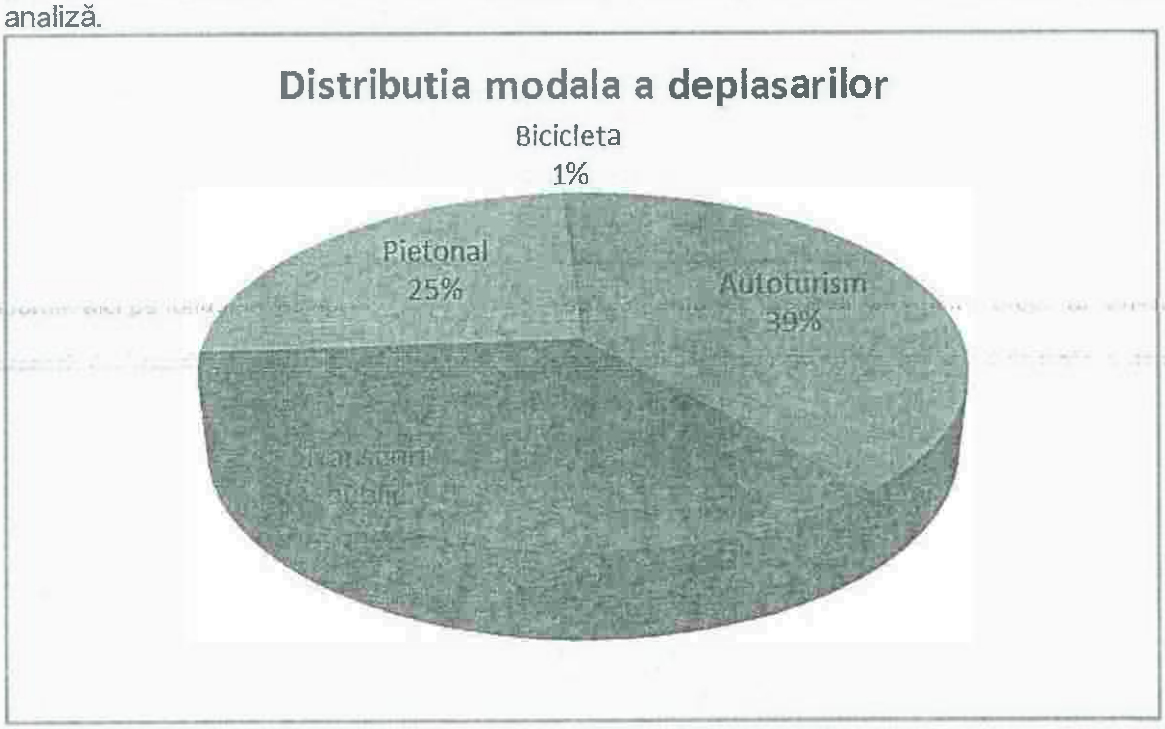


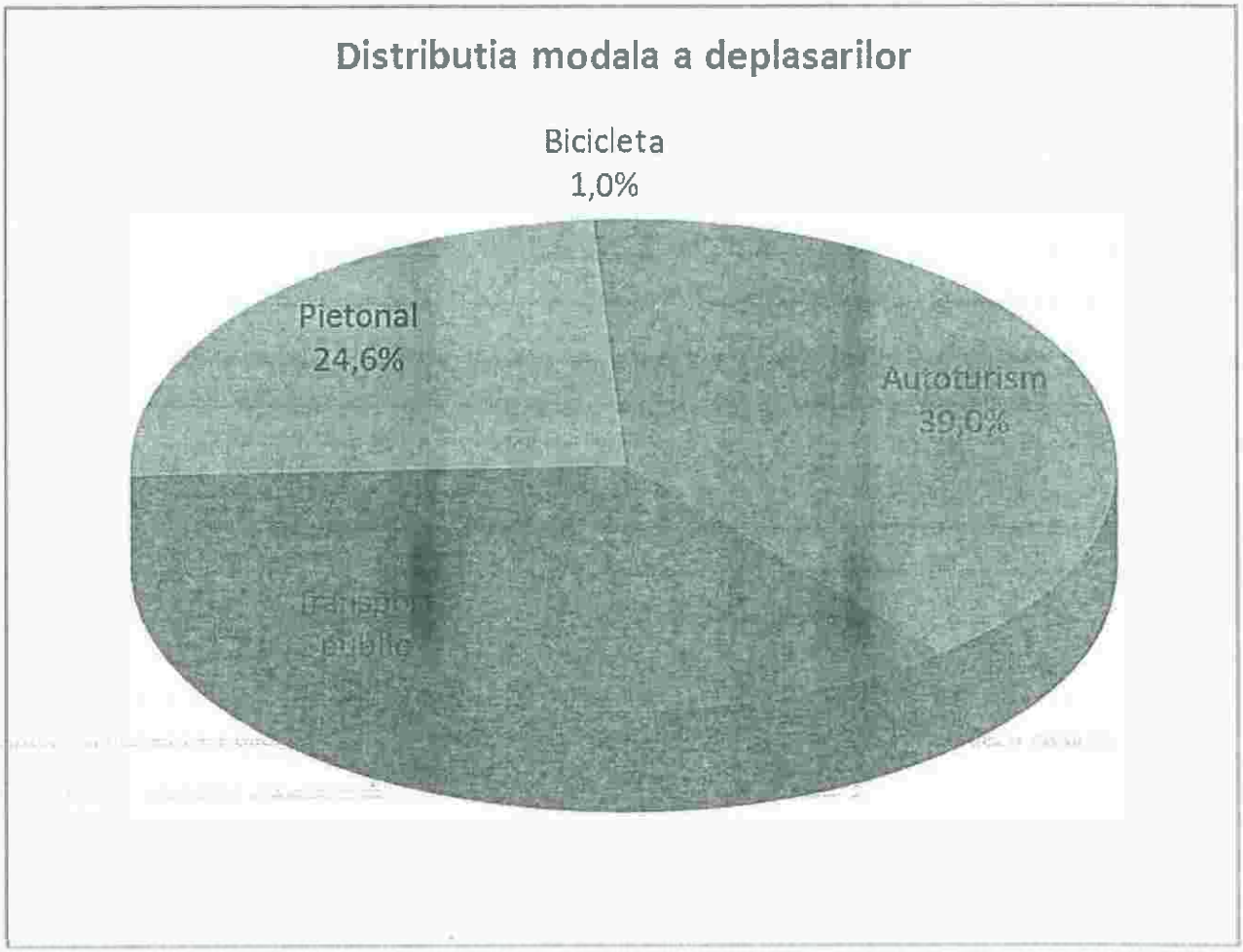


În urma analizei datelor prezentate, este evidentă înrăutățirea parametrilor de rețea în cazul Scenariul „A face minimum", tendință care este mai accentuată pentru anul 2030.
În absența unor măsuri care să conducă la renunțarea utilizării autovehiculului propriu în favoarea mijloacelor de transport alternative (transport public, bicicletă, mers pe jos) sau

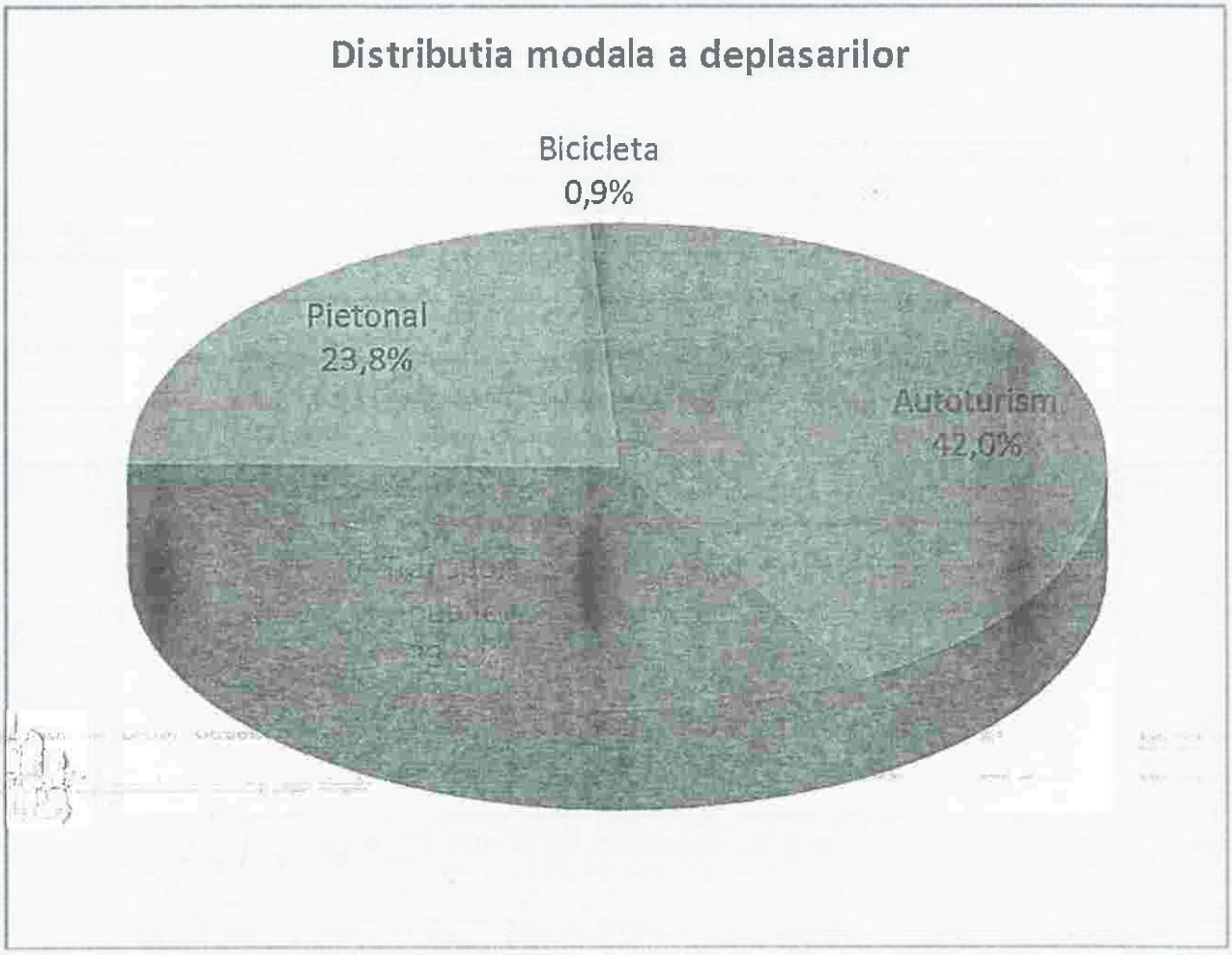
care să conducă la un management mai eficient al traficului, precum și datorită creșterii progresive a gradului de motorizare, rețeaua rutieră va ajunge la un grad de suprasaturare care va avea drept consecință scăderea vitezei medii de circulație, creșterea întârzierii medii și a consumului de combustibil, precum și a emisiilor CO, NOx și VOC, cu efecte negative asupra condițiilor de mediu și de viață pentru cetățeni.

Aceeași tendință de creștere a ponderii deplasărilor cu autovehiculul propriu este evidențiată și în graficele următoare, în care este reprezentată distribuția modală a deplasărilor pentru anii de analiză.





Distribuția modală a deplasărilor, Scenariul „A face minimum", 2020



Distribuția modală a deplasărilor, Scenariul „A face minimum", 2030

- se observă o creştere mai mare a traficului (mii vehicule km pe an) pentru transportul privat şi de marfă decât cea a traficului aferent transportului public, ceea ce corespunde unei diminuări a numărului de călători care utilizează transportul public;
- creştere a întârzierilor (mii vehicule ore pe an) în transportul public pentru orizonturile de timp 2020 şi 2030 faţă de anul de bază;
- scăderea vitezei medii de circulaţie la orele de vârf cu 20-23 %;
- creşterea întârzierilor medii la orele de vârf cu 52-54 %;
- creşterea consumului de combustibil la orele de vârf cu 40-50 %;

Pentru a realiza un plan de mobilitate urbană care să fie sustenabil, este necesar ca acesta să dezvolte un sistem de transport eficient din punct de vedere al costurilor, care să fie benefic atât pentru utilizatorii de servicii de transport (ce vor beneficia de servicii de calitate și eficiente la un preț rezonabil), cât și pentru autoritățile publice și operatorii privați (ce își pot gestiona mai bine bugetele pentru a întreține şi dezvolta sistemul). În acest scop trebuie identificate problemele cu

care se confruntă în prezent sistemul de transport în ansamblul său şi apoi găsite soluţiile viabile pentru rezolvarea acestor probleme.

Problema identificata	Solutie
Circulatie excesiv directionata de-a lungul principalelor artere.	Oferirea de rute alternative prin reabilitarea si modernizarea infrastructurii rutiere.
Infrastructura de tramvai se gaseste intr-o situatie deficitara.	Reabilitarea infrastructurii de tramvai.
Capacitate de circulatie depasita in intersectii situate de-a lungul principalelor artere.	Solutii punctuale pentru cresterea capacitatii de circulatie.
Lipsa benzilor dedicate pentru transportul public	Delimitarea unor coridoare dedicate pentru TP.
Lipsa unui al doilea acces in depoul de tramvaie Salca.	Realizarea unui al doilea acces in depou.
Lipsa celei de-a treia laturi a triunghiului infrastructurii de tramvai din P-ta Emanuel.	Realizarea celei de-a treia legaturi.
Lipsa unei remize pentru tramvaie pentru reducerea parcursurilor in gol la intrarea/iesirea pe/de pe traseu	Construirea unei remize pentru tramvaie in partea de nord-vest a orasului
Traficul de tranzit pe direcţia Cluj Napoca – Satu Mare se desfăşoara prin zona centrală	Construirea de rute alternative, cu ocolirea zonei centrale.
Existenta trecerilor la nivel cu calea ferata, care conduce la aparitia ambuteiajelor.	Construirea de pasaje supraterane.
Lipsa unui sistem de management al traficului in oras.	Necesitatea adaptarii programelor de functionare a instalatiilor de semaforizare la valorile in timp real ale traficului si corelarea lor intr-un sistem specializat de management al traficului.
Costul calatoriei cu transportul public relativ ridicat.	Gasirea de solutii pentru reducerea costului unei calatorii cuTP.
Traficul de tranzit (inclusiv cel de marfa grea) se suprapune pe unele artere de penetratie cu traficul interior.	Construirea de rute alternative.
Capacitate de circulatie redusa prin alocarea unor parti din carosabil stationarilor.	Eliminarea parcarilor de pe partea carosabila, in special pe arterele pe care se desfasoara si activitatea de transport public.
Costul redus al parcarii si lipsa taxarii care sa descurajeze deplasarea catre centrul orasului cu automobilul propriu.	Cresterea taxelor de parcare si introducerea sistemului de taxare progresiva.
In apropape toate intersectiile importante este permisa manevra la stanga.	Studierea posibilitatilor punctuale de re-amenajare a intersectiilor.
Transportul de aprovizionare cu marfuri se face in timpul zilei.	Re-esalonarea aprovizionarii cu marfuri pe intervale orare sau pe timpul noptii.

Din punct de vedere al gradului de poluare, intersecţiile în care s-au determinat cele mai ridicate valori pentru emisiile poluante sunt:

- bd. Dacia - str. Eroul Necunoscut;
- Podul Decebal – str. Menumorut - str. Sf. Apostol Andrei;
- str. Nufărului - str. Ogorului;
- bd. Dimitrie Cantemir – str. Sucevei;
- bd. Republicii – str. Louis Pasteur;
- Calea Clujului – str. Ogorului;
- Piaţa Independenţei.

Concluzii pe baza nivelelor de poluare măsurate.

Traficul rutier reprezintă una din sursele majore de poluare a atmosferei specifice marilor aglomerări urbane, cu efecte severe asupra sănătăţii şi condiţiilor de viaţă ale populaţiei. Deoarece emisiile de poluanţi de la autovehicule au loc în aproierea solului impactul maxim al acestora asupra calităţii aerului are loc (exceptând axa căii) în proximitatea arterei de trafic la nivelul respiraţiei umane. Cele mai frecvente situaţii datorate traficului care conduc la afectarea sănătăţii populaţiei sunt expunerile pe termen scurt (de ordinul zecilor de minute) la concentraţii mari. Zonele centrale ale Oradiei reprezintă zone tipice de impact asupra calităţii aerului pentru surse caracteristice perimetrelor urbane (traficul rutier, încălzirea rezidenţială proprie).

Redate sinoptic nivelele de concentraţie maximă acceptate în ţara noastră sunt:

Nivele maxim acceptabile ale unor noxe

Poluant	Concentraţie maximă admisă (mg/m³)	
	Medie de scurtă durată (30 minute)	Medie de lungă durată (zilnică)
Acid azotic	0,4	-
Acid clorhidric	0,3	0,1
Aldehide	0,035	0,012
Amoniac	0,3	0,1
Arsen	-	0,003
Cadmiu	-	0,00002
Clor	0,1	0,03
Crom	-	0,0015
Dioxid de azot	0,3	0,1
Dioxid de sulf	0,75	0,25
Fenol	0,1	0,03
Hidrogen sulfurat	0,015	0,008
Oxid de carbon	6,0	2,0
Oxidanți	0,1	0,003
Plumb	-	0,0007
Sulfați în suspensie	0,03	0,012
Pulberi în suspensie	0,5	0,15

Principalele puncte de conflict

Calitatea vieţii

Conceptul de calitate a vieţii este relativ nou în vocabularul ştiinţelor socio-umane, eldobândindu-si cetăţenia abia în a doua jumătatea a secolului. Calitatea vieţii este un concept evaluativ, fiind rezultanta raportării condiţiilor de viaţa şi a activităţilor care compun viaţa umana, la necesitatea, valorile, aspiraţiile umane. Se referă atât la evaluarea globală a vieţii cât şi la evaluarea diferitelor condiţii sau sfere ale vieţii.

Unul din scopurile pe care le urmăreşte un Plan de Mobilitate Durabilă este acela de a îmbunătăți condițiile de viață ale locuitorilor din mediu urban supuși numeroaselor agresiuni datorate creșterii gradului de motorizare, a factorilor poluatori (în special noxe și zgomot cauzate traficului rutier), congestiilor de trafic etc.

O bună planificare a mobilității urbane duce și la creșterea calității vieții în arealul urban. Măsurile care fac obiectul unui astfel de plan pot consta în mai multe spații publice atractive, îmbunătățirea siguranței personale, atât în trafic, cât și în celelalte aspecte ale vieții, o mai bună calitate a aerului, mai puține emisii poluante sau de zgomot.

In Mun. Oradea calitatea vieții este în general bună, însă se dorește o îmbunătățire a modurilor de deplasare alternative (inclusiv cu transportul public), a atractivității spațiilor publice, a condițiilor de deplasare și a infrastructurii rutiere existente.

3.2 PREVEDERILE CONFORM REGULAMENT PUG – ORADEA A ZONELOR FUNCTIONALE CONSTITUITE LUATE IN STUDIU

ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE CONSTITUITE

M	**ZONĂ MIXTĂ**
M2	ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANŢĂ LOCALĂ
M3	ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
M4	ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANŢĂ LOCALĂ
Is	**ZONĂ DE INSTITUŢII ŞI SERVICII**
Is_P	ZONĂ DE INSTITUŢII ŞI SERVICII PUBLICE CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE
E	**ZONĂ DE ACTIVITĂŢI ECONOMICE**
Et	ZONĂ DE ACTIVITĂŢI ECONOMICE CU CARACTER TERŢIAR ŞI DE TIP COMERCIAL DESFĂŞURATE ÎN UNITĂŢI DE MARI DIMENSIUNI - BIG BOX, MALL, SHOWROOM
G	**ZONĂ DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**
G_t	DEPOURI PENTRU TRANSPORTUL URBAN, SALUBRITATE
V	**ZONĂ VERDE**
Va	SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

ZONE DE RESTRUCTURARE

R	**RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL**
RIM	RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL - ZONĂ MIXTĂ
Rr	**PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE CIRCULAŢIE, DESTINAT RESTRUCTURĂRII**
RrM1	PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII- ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS

RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic , destinat restructurarii-Zona mixta cu regim de construire închis

FUNCTIUNI ADMISE:
Structură funcţională mixtă incluzând
- Locuire colectivă;
- Funcţiuni administrative;
- Funcţiuni de administrarea afacerilor;
- Funcţiuni financiar-bancare;
- Funcţiuni terţiare;
- Funcţiuni de cult;
- Funcţiuni culturale;
- Funcţiuni de învăţământ şi cercetare;
- Funcţiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu);
- Funcţiuni de turism.

Spre spaţiile publice, spaţiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.
Prezenţa locuirii nu este obligatorie.
La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.

FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITIONARI:
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depăşească 50mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei
Spălătorii auto, cu următoarele condiţii:
(a) activitatea de spălătorie nu este însoţită, pe aceeaşi parcelă, de activităţi precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor/ spaţiilor destinate spălării este limitat la unul singur. Nu se admit extinderi ale unităţilor existente;
(c) există posibilitatea parcării pentru clienţii aflaţi în aşteptare;
(d) spălătoria se află la o distanţă minimă de 15 m faţă de orice fereastră a unei locuinţe;
(e) elaborarea şi aprobarea, în prealabil, a unui PUD în vederea organizării acceselor şi funcţiunilor pe parcelă.

FUNCTIUNI INTERZISE:
Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerţ en gros.
Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin ochiuri mobile in vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri. cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

REGIM MAXIM DE INALTIME:
Clădirile se vor alinia la o cornişă situată la înălţimea de 18 m de la nivelul trotuarului.CTA (cota teren amenajat). O variaţie de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criteria limitative:
(a) pentru clădirile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m, iar înălţimea totală
(maximă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S/D)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colţ se poate admite o înălţime maximă la cornişă ce nu va depăşi 25 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S/D)+P+6
(c) pentru clădirile cu funcţiuni deosebite şi aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt
(d) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă / totală reglementată
(e) înălţimea totală maximă a corpurilor / porţiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, in spatele corpurilor de cladire amplasate catre aliniament, nu va depăşi 18 m.

POT:
Pentru parcelele comune:
POT maxim = 50%
Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 35% x St (suprafaţa terenului)
Pentru parcelele de colţ, pentru cele cu deschideri spre spaţiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziţii particulare (dominante):
POT maxim = 70%.
Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 50% x St (suprafaţa terenului)
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%

CUT:
Pentru parcelele comune:
CUT maxim = 2,4.
Pentru parcelele de colţ, pentru cele cu deschideri spre spaţiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) şi adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziţii particulare (dominante):
CUT maxim = 3,3.
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 = 4,5

M2-Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta arterelor de importanta locala.

FUNCTIUNI ADMISE:
Structură funcţională mixtă incluzând:
Locuinţe colective
Funcţiuni administrative
Funcţiuni de administrare a afacerilor
Funcţiuni financiar-bancare
Funcţiuni terţiare
Funcţiuni de cult
Funcţiuni de cultură
Funcţiuni de învăţământ şi cercetare
Funcţiuni de turism
Funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială
Spaţiile de locuit (apartamente) Vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie.
La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.

FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITIONARI:
Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferenţe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o faţadă

nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului. Ele mente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor
vecinilor.
Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
(b) suprafața utilă ocupată de acestea, in scopul desfasurarii actvitatii de baza, să nu depășească 50 mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

FUNCTIUNI INTERZISE:
Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc
tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatial public. Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
Locuire de tip individual. Constructii provizorii de orice natură.
Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri. cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat; Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. 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, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

REGIM MAXIM DE INALTIME:
Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:
(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depași 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S/D)+P+2+M, (1-2S/D)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m);
(b) pentru parcelele de colț, înălțimea la cornișă și înălțimea totală (maximă) nu vor depăși 16m, respectiv un regim de înălțime (1-2S/D)+P+3;
(c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată;
(d) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, in spatele corpurilor de cladire situate catre aliniament, va fi de maximum 12 m.

POT:
Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 60%
Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului)
Pentru parcelele de colţ:
POT maxim = 70%
Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 50% x St (suprafaţa terenului)
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%

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 puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:
CUT maxim = 3,0

M3-Zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta principalelor arterelor de trafic.

FUNCTIUNI ADMISE:
Structură funcţională mixtă incluzând:
Locuinţe colective
Funcţiuni administrative
Funcţiuni de administrare a afacerilor
Funcţiuni financiar-bancare
Funcţiuni terţiare
Funcţiuni de cult
Funcţiuni de cultură
Funcţiuni de învăţământ şi cercetare
Funcţiuni de turism
Funcțiuni de sănătate și asistență socială Spaţiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de
interes pentru public.

FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITIONARI:
Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din exterior. Diferenţa de nivel între teren şi noua intrare va fi de maximum trei trepte. Eventuale diferenţe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o faţadă nu e garantată, fiind determinată de configuraţia şi arhitectura clădirii. Pentru activităţi cu acces public limitat / ocazional (birouri etc) se admite utilizarea accesului comun, cu acceptul locatarilor apartamentelor. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public. Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor
vecinilor. Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spaţiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea, in scopul desfasurarii activitatii de baza, să nu depăşească 50 mp

(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei
Spălătorii auto, cu următoarele condiţii:
(a) activitatea de spălătorie nu este însoţită, pe aceeaşi parcelă, de activităţi precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor/ spaţiilor destinate spălării este limitat la unul singur. Nu se admit extinderi ale unităţilor existente;
(c) există posibilitatea parcării pentru clienţii aflaţi în aşteptare;
(d) spălătoria se află la o distanţă minimă de 15 m faţă de orice fereastră a unei locuinţe;
(e) elaborarea şi aprobarea, în prealabil, a unui PUD în vederea organizării acceselor şi funcţiunilor pe parcelă.

FUNCTIUNI INTERZISE:
Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatial public.
Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri. cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

REGIM MAXIM DE INALTIME:
Înălţimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:
(a) pentru clădirile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 22 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S/D)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei spre spaţiul public de minimum 1,80 m.
(b) pentru clădirile de colţ se poate admite o înălţime maximă la cornişă ce nu va depăşi 22 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S/D)+P+5+1R.
(c) pentru clădirile cu funcţiuni deosebite şi aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt.
(d) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă/ totală reglementată.
(e) înălţimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, în spatele corpurilor de cladire situate catre aliniament, va fi de maximum 18 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălţime diferit.

POT:
Pentru parcelele comune:
POT maxim = 40%
Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 35% x St (suprafaţa terenului)
Pentru parcelele de colţ:

POT. maxim = 50%
Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului)
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 = 60%

CUT:
Pentru parcelele comune:
CUT maxim = 1,9
Pentru parcelele de colţ:
CUT. maxim = 2,4
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

M4-Zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta arterelor de importanta locala.

FUNCTIUNI ADMISE:
Structură funcţională mixtă incluzând:
Locuinţe colective
Funcţiuni administrative
Funcţiuni de administrare a afacerilor
Funcţiuni financiar-bancare
Funcţiuni terţiare
Funcţiuni de cult
Funcţiuni de cultură
Funcţiuni de învăţământ şi cercetare
Funcţiuni de turism
Funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială
Spaţiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie.
La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public

FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITIONARI:
Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din exterior. Diferenţa de nivel între teren şi noua intrare va fi de maximum trei trepte. Eventuale diferenţe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o faţadă nu e garantată, fiind determinată de configuraţia şi arhitectura clădirii. Pentru activităţi cu acces public limitat / ocazional (birouri etc) se admite utilizarea accesului comun, cu acceptul locatarilor apartamentelor. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public. Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor
vecinilor.
Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spaţiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă/ secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea, in scopul desfasurarii actvitatii de baza, să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei
Spălătorii auto, cu următoarele condiţii:
(a) activitatea de spălătorie nu este însoţită, pe aceeaşi parcelă, de activităţi precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor/ spaţiilor destinate spălării este limitat la unul singur. Nu se admit extinderi ale unităţilor existente;
(c) există posibilitatea parcării pentru clienţii aflaţi în aşteptare;
(d) spălătoria se află la o distanţă minimă de 15 m faţă de orice fereastră a unei locuinţe;
(e) elaborarea şi aprobarea, în prealabil, a unui PUD în vederea organizării acceselor şi funcţiunilor pe parcelă.

FUNCTIUNI INTERZISE:
Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatial public.
Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri. cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat
Reparcelarea, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

REGIM MAXIM DE INALTIME:
Înălţimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:
(a) pentru clădirile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălţime de (1-2S/D)+P+2+M, (1-2S/D)+P+2+1R, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m.
(b) pentru clădirile de colţ se poate admite o înălţime maximă la cornişă ce nu va depăşi 16 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 16 m, respectiv un regim de înălţime de (1-2S/D)+P+3.
(c) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă / totală reglementată.
(d) înălţimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 24 m de la aliniament, in spatele corpurilor de cladire situate catre aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălţime diferit.

POT:
Pentru parcelele comune:
POT Maxim = 50%
Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 35% x St (suprafaţa terenului)
Pentru parcelele de colţ:
POT maxim = 60%
Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 35% x St (suprafaţa terenului)
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 = 60%

CUT:
Pentru parcelele comune:
CUT Maxim = 1,5
Pentru parcelele de colț:
CUT maxim = 1,8
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 = 2,4

IsP - Zona de institutii si servicii publice constituite in ansambluri independente

FUNCTIUNI ADMISE:
Instituții și servicii publice:
Funcțiuni administrative
Funcțiuni de cultură
Funcțiuni de învățământ și cercetare
Funcțiuni de sănătate și asistență socială
Funcțiuni sportive
Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITIONARI:
Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente. Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți /corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:
(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

FUNCTIUNI INTERZISE:
Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatial public.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri. cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;
Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
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, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

REGIM MAXIM DE INALTIME:
Se vor aplica cumulativ următoarele condiţii:
(a) înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m şi respectiv D+P+4+R(M).
(b) pentru corpurile de clădire ale sălilor de sport, sălilor de spectacole, sălilor polivalente, se admite o înălţime maximă la cornişă de 24 m.
(c) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.
(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă lacornişă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălţime diferit.
Configurarea volumetrica se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.

POT:
POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:
POT maxim = 60%
pentru parcelele de colţ:
POT maxim = 75%

CUT:
CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul architectural respectiv, fără a depăşipentru ansambluri sau parcelele comune:
CUT maxim = 2.8
pentru parcelele de colţ:
CUT maxim = 3,3

Et- Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni-big box, mall, showroom

FUNCTIUNI ADMISE:
Funcţiuni de administrarea afacerilor
Funcţiuni financiar bancare
Funcţiuni terţiare
Funcţiuni de cultură
Funcţiuni de învăţământ şi cercetare
Funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială
Funcţiuni sportive
Fucţiuni de turism
Fucţiuni comerciale en detail, inclusiv alimentatie publica inclusa in cladiri cu functiuni mixte şi servicii de mari dimensiuni
Funcţiuni de servicii industriale şi servicii tehnice
Funcţiuni aferente infrastructurii de transport

FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITIONARI:
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spaţiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)
(b) se recomanda ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activităţi de mică producţie, cu următoarele condiţii:
(a) să fie parte a unei activităţi de tip comercial – producţia să fie desfăcută preponderent în această locaţie
(b) spaţiile de producţie să nu fie dispuse spre spaţiile publice
(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

FUNCTIUNI INTERZISE:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

REGIM MAXIM DE INALTIME:
Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 22 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m, respectiv un regim de înălţime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m.
Pentru clădirile aflate în poziţii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălţime mai mari, fără a depăşi 28 m în punctul cel mai înalt. Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

POT:
Pentru parcelele comune:
POT maxim = 40%
Pentru parcelele de colţ:
POT maxim = 50%
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 = 60%

CUT:
Pentru parcelele comune:
CUT maxim =2,2
Pentru parcelele de colţ:
CUT maxim = 2,8
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

Gt-Gospodarie comunala-Depouri pentru transportul urban, salubritate

FUNCTIUNI ADMISE:
Activităţi de garare, întreţinere, revizie, reparaţii a mijloacelor de transport
Activităţi conexe - administrative, sociale etc

FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITIONARI:
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

FUNCTIUNI INTERZISE:
Depozitare de deşeuri tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.
Garaje în clădiri provizorii.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public.
Constructii provizorii de orice natură.
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente

REGIM MAXIM DE INALTIME:
Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 21 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi 25 m. Regimul de înălţime nu va depăşi (1-2S)+P+4+R.

POT:
POT Maxim = 60%

CUT:
CUT Maxim = 1,2

Va- Zona verde –scuaruri , gradini, parcuri cu acces public nelimitat

FUNCTIUNI ADMISE:
(a) plantaţii înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo
(c) mobilier urban, amenajă ri pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere
(e) construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică
(f) grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere
Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITIONARI:
Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.
Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria activităţilor admise şi să fie compatibile cu spaţiile / amenajările / clădirile existente.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusive spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

FUNCTIUNI INTERZISE:
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

REGIM MAXIM DE INALTIME:
Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 7 m şi respectiv (S/D)+P+1.
Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

POT:
POT maxim= 5 % (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)
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 întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.
CUT:
CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)
Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajă rii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. In documentatia de fata, modificarile aduse din punct de vedere al circulatiilor, nu vor fi numai pe terenul ce face obiectul modificarii, ci pe intreaga suprafata a zonei luate in studiu prin PUZ.

Caracterul propus al circulatiei:
SITUAȚIE PROPUSĂ

1. Strada TUDOR VLADIMIRESCU
Tronson cuprins între strada ROȘIORILOR și strada ONEȘTILOR

Strada Tudor Vladimirescu se va amenaja ca stradă de categoria a II-a cu partea carosabilă având o lățime de 13,00m conform STAS 10144/1-90.

Trotuare:
se vor amenaja trotuare cu o lățime de 2,50m pe ambele părți ale străzii, separate de partea carosabila printr-o fașie (zonă verde) de 2,00m lățime și o pistă de ciclisti de 1,50m lățime.

Piste de ciclisti:
se vor amenaja piste de ciclisti pe ambele părți ale străzii separate de partea carosabilă printr-o fâșie (zonă verde) de 2,00m lățime. Pistele de ciclisti vor avea o lățime de 1,50m pentru două benzi și un sens de circulație, separate de trotuar cu bordură conform ST.AS10144/1-90;
pe zonele în care distanța dintre fronturile construcțiilor nu permite prevederea fașiilor libere și pista de ciclisti se prevede adiacent părții carosabile, pista de ciclisti va fi delimitată de partea carosabilă atat cu bordură denivelată, cat și cu parapet de protecție.

Zone verzi (fâșii libere):
se vor amenaja zone verzi de 2,00m lătime pe ambele părți ale străzii care să separe partea carosabilă de trotuar.

Intersecții cu străzi laterale:
se vor amenaja intersecții la același nivel cu străzile laterale cu trei ramuri oblice și normale conform SR 10144-4/95; la intersecția cu Bulevardul Decebal respectiv strada Oneștilor se va amenaja intersecție denivelată cu un pasaj denivelat.
Stații pentru autobuze:
se vor amenaja câte o stație pe fiecare sens de circulație, amplasate aproximativ la mijlocul distanței dintre Bulevardul Decebal și strada Onestilor.

2. Pasaj DECEBAL
La intersecția străzilor Bulevardul DECEBAL și TUDOR VLADIMIRESCU

Intersecția dintre Bulevardul Decebal și strada Tudor Vladimirescu se va amenaja ca o intersecție denivelată cu un pasaj denivelat subteran care să asigure continuitatea circulației fără intreruperi datorate intersecțiilor cu alte străzi sau treceri pentru pietoni pe direcția fluxurilor de pe strada Tudor Vladimirescu.

Circulația prin pasaj se va face pe câte o bandă în fiecare sens, partea carosabilă având o lățime de 7,00m. Partea carosabilă va fi încadrată de trotuare de serviciu de 80cm pe ambele părți. Pe aceste trotuare este interzisă circulația pietonilor.

Pasajul va avea o lungime de 25,00m pentru a se putea menține la suprafață circulația actuală a autoturismelor, tramvaielor și pietonilor, două rampe de acces cu pantă de aproximativ 12% și 9% prin care se asigură gabaritul de liberă trecere pe verticală de 4,50m.

S-a studiat și o îmbunătățire a prezentei intersecții prin realizarea uneia sub formă de sens giratoriu însă datorită dimensiunilor mari ale inelului girator nu se mai pot realiza rampele de acces necesare pasajului. Una din principalele beneficii ale circulației în sensul giratoriu se poate însă păstra parțial și în varianta propusă. Este vorba de posibilitatea de întoarcere pentru aceia care circulă pe direcția străzii Tudor Vladimirescu.

La suprafață intersecția va rămâne o intersecție cu patru ramuri, circulația fiind reglementată prin semafoare cu programe multiple și indicatoare de circulație. Relațiile pe care se va face circulația pot rămâne neschimbate sau chiar îmbunătățite prin permiterea virajului de întoarcere a celor ce circulă pe direcția străzii Tudor Vladimirescu.

3. Pasaj ONEȘTILOR
La intersecția stradăzilor ONEȘTILOR, TUDOR VLADIMIRESCU și LĂPUȘULUI

Intersecția dintre strada Oneștilor și strada Tudor Vladimirescu se va amenaja ca o intersecție denivelată cu un pasaj denivelat. Circulația continuă se va face pentru fluxurile de pe direcția străzilor Tudor Vladimirescu și Lăpușului.

Circulația prin pasaj se va face pe câte o bandă în fiecare sens, partea carosabilă având o lățime de 7,00m. Partea carosabilă va fi încadrată de trotuare de serviciu de 80cm pe ambele părți. Pe aceste trotuare este interzisă circulația pietonilor. Gabaritul de liberă trecere pe verticală va fi de minim 4,50m.

La suprafață intersecția va rămâne o intersecție giratorie cu patru ramuri, circulația fiind reglementată prin indicatoare de circulație. Relațiile pe care se va face circulația rămân neschimbate.

Intrarea în giratie de pe strada Tudor Vladimirescu și strada Lăpușului se va face pe o bandă de circulație. Intrarea în giratie de pe strada Oneștilor se va face pe două benzi de circulație pe ambele direcții. Ieșirea din giratie pe străzile Tudor Vladimirescu, Lăpușului și Oneștilor (spre Calea Aradului) se va face pe o bandă de circulație. Ieșirea din giratie pe strada Oneștilor (spre strada Constantin Brâncoveanu) se va face pe două benzi de circulație.

Pentru fluidizarea traficului pe relația de dreapta de pe strada Oneștilor spre strada Lăpușului se va amenaja o bretea pentru virajul la dreapta.

4. Bulevardul DECEBAL
Tronson cuprins între strada CONSTANTIN BRÂNCOVEANU și strada SIMION BĂRNUȚIU

Bulevardul Decebal se va amenaja ca stradă de categoria a II-a cu partea carosabilă având o lățime de 13,00m conform STAS 10144/1-90.
Trotuare:
se vor amenaja trotuare cu o lățime de 2,00m pe ambele părți ale străzii, separate de partea carosabilă printr-o fâșie (zonă verde) de minim 1,50m lățime și de la intersecția cu strada Tudor Vladimirescu și de o pistă de cicliști de 1,50m și 2,00m lățime. Excepție face tronsonul cuprins între strada Tudor Vladimirescu și strada Simion Bărnuțiu pe partea stangă, unde trotuarul va avea o lățime mai mare.

Piste de cicliști:
pe sectorul cuprins între strada Constantin Brâncoveanu – strada Tudor Vladimirescu nu se vor amenaja piste de bicicliști. În continuarea bulevardului, până la intersecția cu strada Simion Bărnuțiu se vor amenaja piste de cicliști pe ambele părți ale străzii separate de partea carosabilă printr-o fâșie (zonă verde) de 1,50m lățime. Pistele de cicliști vor avea o lățime de 1,50m (2,00m în zona parcării pentru autoturisme) pentru două benzi și un sens de circulație, separate de trotuar cu bordură conform STAS10144/1-90.

Zone verzi (fâșii libere):

se vor amenaja zone verzi de 1,50m lățime pe ambele părți ale străzii care să separe partea carosabilă de trotuar.

Intersecții cu străzi laterale:
se vor amenaja intersecții la același nivel cu străzile laterale cu trei ramuri oblice și normale conform SR 10144-4/95.
la intersecția cu strada Tudor Vladimirescu se va amenaja o intersecție denivelată cu un pasaj denivelat.

Parcare pentru autoturisme:
se va amenaja o parcare având un numar de 44 de locuri de parcare oblice pentru autoturisme prin care se va circula cu sens unic dinspre strada Simion Bărnuțiu înspre strada Tudor Vladimirescu având două intrări (din strada Simion Bărnuțiu și Bulevardul Decebal) și o ieșire (pe strada Tudor Vladimirescu).

5. Strada SIMION BĂRNUȚIU
Tronson cuprins între bulevardul DECEBAL și strada ONEȘTILOR

Strada Simion Bărnuțiu se va amenaja ca stradă de categoria a III-a cu partea carosabilă având o lățime de 7,00m conform STAS 10144/1-90.
Trotuare:
se va amenaja un trotuar cu lățimea de 2,00m adiacent părții carosabile pe partea stângă conform STAS 10144/1-90 și STAS 10144/2-91;
se va amenaja un trotuar cu o lățime de 3,00m pe partea dreaptă, separat de partea carosabilă printr-o fâșie (zonă verde) de 3,00m lățime.

Piste de cicliști:
se va amenaja o pistă de cicliști pe partea dreaptă a străzii adiacentă trotuarului cu o lățime de 2,00m pentru două benzi în ambele sensuri de circulație, separată de trotuar cu bordură conform STAS 10144/1-90; pe zonele în care distanța dintre fronturile construcțiilor nu permite prevederea fâșiilor libere pista de cicliști se prevede adiacent părții carosabile, iar aceasta se va fi delimitată de partea carosabilă atât cu bordură denivelată cât și cu parapet de protecție.

Zone verzi (fâșii libere):
se va amenaja o zonă verde de 3,00m lățime pe partea dreaptă a străzii care să separe partea carosabilă de trotuar.

Intersecții cu străzi laterale:
se vor amenaja intersecții la același nivel cu străzile laterale cu trei ramuri oblice și normale conform SR 10144-4/95;
la intersecția cu strada Oneștilor este amenajată o intersecție giratorie cu patru ramuri.

6. Strada WILLIAM SHAKESPEARE
Tronson cuprins între strada CONSTANTIN BRÂNCOVEANU și strada SIMION BĂRNUȚIU

Strada William Shakespeare se va amenaja ca stradă de categoria a III-a cu partea carosabilă de 7,00m conform STAS 10144/1-90.
Trotuare:
se vor amenaja trotuare cu o lățime de 2,50m pe ambele părți, separate de partea carosabilă printr-o fâșie (zonă verde) de 2,00m lățime.

Piste de cicliști:
se va amenaja o pistă de cicliști pe partea stângă a străzii adiacentă trotuarului cu o lățime de 2,00m pentru două benzi în ambele sensuri de circulație, separată de trotuar cu bordură conform STAS10144/1-90.

Zone verzi (fâșii libere):
se vor amenaja zone verzi de 2,00m lățime pe ambele părți ale străzii care să separe partea carosabilă de trotuar respectiv de pista de cicliști.

Intersecții cu străzi laterale:
Se vor amenaja intersecții la același nivel cu străzile laterale cu trei ramuri normale conform SR 10144-4/95.

7. Strada LĂPUȘULUI
Tronson cuprins de la strada ONEȘTILOR spre strada MEȘTEȘUGARILOR

Strada Lăpușului se va amenaja ca și stradă de categoria a II-a cu partea carosabilă cu o lățime de 13,00m conform STAS 10144/1-90.
Trotuare:
se vor amenaja trotuare cu o lățime de 2,00m pe ambele părți ale străzii, adiacente părții carosabile.

Intersecții cu străzi laterale:
se vor amenaja intersecții la același nivel cu străzile laterale cu trei ramuri normale conform SR 10144-4/95. La intersecția cu strada Oneștilor se va amenaja intersecție denivelată cu un pasaj denivelat.

8. Intersecție giratorie CAZABAN
La intersecția străzilor ONEȘTILOR, ALEXANDRU CAZABAN și C. BRÂNCOVEANU

Intersecția dintre străzile Oneștilor, strada Alexandru Cazaban și strada Constantin Brâncoveanu rămâne amenajată ca o intersecție giratorie cu patru ramuri. Pentru o mai bună fluidizare a circulației, la intrarea în interesecție de pe strada Alexandru Cazaban se vor amenaja două benzi de circulație.

9. Fluxuri de circulație care necesită schimbare

Datorită realizării pasajului pe sub Bulevardul Decebal nu se vor mai putea realiza virajele de stânga:
de pe strada William Shakespeare pe strada Tudor Vladimirescu, atât dinspre strada Constantin Brâncoveanu cât și dinspre strada Simion Bărnuțiu – OMV,
respectiv
de pe strada Roșiorilor pe strada Tudor Vladimirescu, atât dinspre strada Cazărmii cît și dinspre strada Simion Bărnuțiu.

Ca urmare a restricțiilor mai sus menționate avem două fluxuri majore de circulație care necesită atenție sporită și anume:
Direcția PODUL DECEBAL – PRIMĂRIA ORADEA (pe strada Tudor Vladimirescu)
În prezent circulația se face astfel:
Bulevardul Decebal – strada Nicolae Brâncoveanu – strada William Shakespeare – strada Tudor Vladimirescu – Primăria Oradea.
Propunere:
Bulevardul Decebal - strada Simion Bărnuțiu (tronsonul nou, pe lângă OMV) – strada William Shakespeare – strada Tudor Vladimirescu – Primăria Oradea.

Direcția BISERICA EMANUEL – strada LĂPUȘULUI (pe strada Tudor Vladimirescu)
În prezent circulația se face astfel:
Bulevardul Decebal – strada Simion Bărnuțiu – strada Roșiorilor - strada Tudor Vladimirescu - strada Lăpușului.
Propunere:
Bulevardul Decebal – strada Cazărmii – strada Roșiorilor – strada Tudor Vladimirescu – strada Lăpușului.

Realizarea celor mai sus menționate au ca scop principal asigurarea legăturii la viitoarea autostradă și îmbunătățirea circulației în zona studiată cu realizarea minimului de intervenții în ceea ce privește exproprierile de teren și construcții, practic acestea fiind necesare doar pentru realizarea virajelor de dreapta la intersecția Bulevardului Decebal cu strada Tudor Vladimirescu.

10: Circulatia pietonala la nivelul zonei luate in studiu si conectarea ei cu malul drept al Crisului Repede
10.1 Dezvolatarea unui coridor pietonal si ciclistic intre Str. Sovata si Str. Tudor Vladimirescu.

Proiectul are ca scop realizarea unei legături pietonale intre cartierul Decebal si zona comerciala din zona străzilor Simion Bărnuțiu si Tudor Vladimirescu. De asemenea se va asigura si accesul pe insula creata pe malul stâng al râului unde urmează a fi amenajat un punct de atracție turistica.
Zona de amplasare a obiectivului se învecinează la Nord cu str. Sovata si cartierul Decebal, cartier rezidențial de blocuri cu regim de înălțime de la P+4 la P+10, concentrând un număr mare de locuitori.
La sud zona se învecinează cu Liceul Mihai Viteazul si Liceul Traian Vuia si apoi in continuare după str. T. Vladimirescu cu un important centru comercial compus din galerii comerciale, supermarketuri si restaurante.

10.2 Analiza situatiei existente

Traseul pietonal studiat, asigura legătura intre strada Sovata si strada Tudor Vladimirescu. Locația podului pietonal studiat se găsește intre podul Sovata (Carol I) si podul de pe bulevardul Decebal. În prezent deplasarea din cartierul Decebal spre zona comerciala dezvoltată pe strada Tudor Vladimirescu depășește 1.2 km. La această distanta, mulți utilizatori aleg deplasarea cu mașina personala. Prin realizarea traseului pietonal, se reduce distanta de parcurs la circa 360m, distanta care este accesibila pietonilor si bicicliștilor.
Atât pe malul stâng cat si pe malul drept al Crișului Repede sunt alei pietonale de promenada si piste de biciclisti pentru care se va asigura accesul in culoarul nou creat.

10.3 Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții

In ceea ce privește modurilor de deplasare identificate in municipiul Oradea, deplasarea pietonala si cu mijloacele de transport este predominata. Din analiza efectuata in PMUD rezulta ca circa 80% din călătorii atât in interes personal cat si cu scopul „munca" se fac pietonal si cu mijloacele de transport in comun. Utilizatorii proiectului vor fi in principal pietonii si bicicliștii a căror calatorii au originea sau destinația in zona comerciala in apropierea căreia se găsește proiectul sau in cartierul Decebal.
De asemenea se pune in valoare si insula de pe Crișul Repede aflata in zona proiectului.

10.4 Descrierea amplasamentului

Amplasamentul propus pentru realizarea investiției, conform planului prezentat mai sus pornește de pe malul drept al Crișului Repede in dreptul liceului Mihai Viteazul, traversează Crișul Repede, traversează str. Splaiul Crișanei, continua pe Str. Poienitei pana la limita corpului de clădire aparținând Liceului Mihai Viteazul de unde traversează proprietățile existente ajungând pe strada Constantin Brâncoveanu si apoi pe str. Tudor Vladimirescu.

10.5 Relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile

Artera pietonala asigura suplimentar si conexiuni la promenada de pe malul Crișului Repede, la străzile Splaiul Crișanei si strada Constantin Brâncoveanu.

10.6 Traseul

În cadrul studiului de fezabilitate au fost studiate doua variante de traseu pentru cele doua variante de poduri.
Varianta de traseu aleasa îndeplinește obiectivul principal al obiectivului de investiție, legătura pietonală dintre strada Tudor Vladimirescu si strada Sovata.
Traseul pornește de strada Tudor Vladimirescu îndreptându-se către nord-vest, traversează strada Constantin Brâncoveanu, continua înspre nord-vest traversând doua proprietăți private si apoi înscriindu-se pe strada Poienitei pana in zona Splaiului Crișanei. Traseul păstrează orientarea spre nord-est, traversează râul Crișul repede si se racordează la strada Sovata printr-o curba cu raza de 300m.
Traseul pietonal denivelat are o lungime de 363 m și pornește din strada Poienitei și ajunge în strada Sovata.
La nivel se va amenaja un traseu intre strada Tudor Vladimirescu și strada Poienitei, cu lungimea de 227 m.
Din considerente de spațiu, rampele platformei pietonale vor fi susținute cu ziduri de sprijin.

Elementele de proiectare geometrică a traseului pietonal:

- Panta longitudinală maxima de 8%
- Panta transversală de 2.5% pe rampe si pe trotuarul la nivel
- Pantă transversală pe pasaj 2.0%
- Gabarit de înălțime pentru străzile traversate 5.0m
- Lățimea platformei pietonale 4.0m

Structura de componență a straturilor:

- 4 cm beton asfaltic BA8
- 15 cm agregate naturale stabilizate
- 15 cm balast

Pentru delimitarea trotuarului de drumurile existente se vor folosi borduri din beton 25x20 cm, iar pentru delimitarea trotuarului de spațiu verde se vor folosi borduri din beton 15x10 cm.

Pentru conexiunea dintre traseele pietonale existente de pe digurile de sud si de nord ale cursului de apa Crișul Repede, se vor amenaja câte două rampe pe fiecare parte.
Rampele ce fac conexiunea cu digul de la sud, vor pornii din traseul principal de pe pila P4, vor avea pante de 8%, respectiv 9,1%, iar lățimea fiecăreia va fi de 2,5 m. Lungimile totale ale rampelor vor fi de aproximativ 50 m fiecare. Acestea vor fi realizate pe structuri din beton, iar la capete pentru racordarea cu digul existent se vor realiza ziduri de sprijin.
Pe zona de nord, structura va face conexiunea la nivel cu trotuarul pietonal de sus al digului prin culeea C2, iar pentru calea pietonală de la baza digului se vor amenaja două rampe cu lățimea de 1,0 m și lungimile de aproximativ 20 m fiecare, susținute de ziduri de sprijin. Pantele acestora vor fi cuprinse între 8-9,5%.

10.7 Varianta 1 – Structura suspendata

In varianta 1 traseul pasarelei pietonale incepe pe strada Poienitei, din dreptul Colegiului Tehnic "Mihai Viteazul", merge in directia Strazii Splaiul Crisanei, trece peste Raul Crisul Repede si se opreste in Strada Sovata. Lungimea totala a pasarelei, aflata pe traseul principal, este de 221.65m din care pasarela suspendata are lungimea de 174.60m iar lungimea pasarelei cu trei deschideri aflata pe rampa de acces este 46.55m.
Pe malul stang al raului, pentru asigurarea accesului pietonal dintre trotuarul existent pe malul stang la traseul principal al pasarelei, intre strada Splaiul Crisanei si digul de sud se vor prevedea doua rampe de access dispuse in aval(stanga) si amonte(dreapta) fata de traseul principal al pasarelei pietonale. Lungimea acestor structure sunt de 37.15m atat pentru rampa dig sud stanga cat si pentru rampa dig sud dreapta.
Pe malul drept al raului, pentru asigurarea accesului pietonal dintre trotuarul existent pe malul drept la traseul principal al pasarelei, intre limita de proprietate si digul de nord se vor prevedea doua rampe de access dispuse in aval(stanga) si amonte(dreapta) fata de traseul principal al pasarelei pietonale. Lungimea acestor structure sunt de 37.15m atat pentru rampa dig nord stanga cat si pentru rampa dig nord dreapta.
Pasarela suspendata are o lungime a suprastructurii este de 171.40m si este alcatuita din 3 deschideri si anume, 34.50m+101.00m+35.00m. Inaltimea suprastructurii este de 0.50m si este alcatuita dintr-un tablier metalic aflat in conlucrare cu o placa din beton armat. Latimea asigurata pentru circulatia pietonala este de 4.00m (cate 2.00m pentru fiecare sens de circulatie) la care se adauga lisele parapetului pietonal de cate 30 cm pe fiecare parte. Infrastructurile pasarelei sunt alcatuite dintr-o pila-culee comuna aflata pe malul stang al raului, doi piloni cu elevatie lamelara si o culee aflata pe malul drept al raului, din beton armat, toate fiind fundate indirect prin intermediul unor piloti forati cu diametru de 1.20m si o lungime de 20m.
Suprastructura pasarelei cu trei deschideri, aflata pe rampa de access, este de 44.50m si este formata dintr-o grinda continua cu trei deschideri cu urmatoarele lungimi 14.00m+16.50m+14.00m. Inaltimea suprastructuri este de 0.75m si este alcatuita dintr-un tablier metalic aflat in conlucrare cu o placa din beton. Latimea asigurata pentru circulatia pietonala este de 4.00m (cate 2.00m pentru fiecare sens de circulatie) la care se adauga lisele parapetului pietonal de cate 38cm pe fiecare parte. Infrastructurile sunt alcatuite dintr-o culee si doua pile cu elevatie lamelara, din beton armat, toate fiind fundate direct prin intermediul unor radiere cu grosimea de 1.75m.
Cele doua structuri aflate pe Rampa Dig Sud aval si Rampa Dig Sud amonte au, fiecare, o lungime a suprastructurilor de 35.50m si sunt alcatuite din cate o grinda continua cu trei deschideri de 11.00m+13.50m+11.00m. Inaltimea celor doua suprastructri este de 0.75m si sunt alcatuite dintr-un tablier metalic si o placa de suprabetonare aflate in conlucrare. Latimea asigurata pentru circulatia pietonala este de 2.25m la care se adauga lisele parapetului pietonal de cate 38cm pe fiecare parte. Infrastructurile celor doua structuri sunt alcatuite din 2 culei, 4 pile lamelare si o pila cadru comuna aflata la intersectia cu traseul principal, din beton armat, toate fiind fundate direct prin intermediul unor radiere cu grosimea de 1.75m.
In dreptul strazii Splaiul Crisanei se va respecta un gabarit minim este de 5.00m. Deasemenea, gabaritul pentru traficul pietonal in dreptul trotuarelor aflate pe digul de sud si nord al Raului Crisul Repede este de minim 2.40m.
Suprastructura pasarelei suspendate reazema pe cele 4 infrastructuri pe cate doua aparate de reazem din neoprene armat. Rosturile de dilatatie se vor monta doar pe cele doua culei aflate la extremitatile pasarelei. Rezemarea structurii aflate pe traseul principal se face pe cele 4 infrastructurii prin intermediul a doua aparate de reazem din neopren armat. Rosturile de dilatatie se vor monta pe culeea C1 si pila-culee P3. Structurile aflate pe cele doua bretele aflate in aval si amonte de traseul principal, pe digul de sud, vor rezema pe cele 7 infrastructuri pe cate doua aparate de reazem din neoprene armat. Rosturile de dilatie se vor dispune atat pe cele doua culei cat si la intersetia celor doua structure si pasarala hobanata aflata pe traseul principal.
Structurile aflate pe cele doua bretele aflate in aval si amonte de traseul principal, pe digul de nord, vor rezema pe cele 7 infrastructuri pe cate doua aparate de reazem din neoprene armat. Rosturile de dilatie se vor dispune atat pe cele doua culei cat si la intersetia celor doua structure si pasarala hobanata aflata pe traseul principal.

Parapetul pietonal, dispus pe toate pasarelele pietonale inclusiv pe zona zidurilor de sprijin aflate pe rampele de acces, va avea o forma deosebita din punct de vedere arhitectural, in asa fel incat sa se incadreze in linia generala a pasarelei fara a afecta linia supla a acesteia si pastrand in acelasi timp caracteristicile de siguranta solicitate de standardele in vigoare.
Accesul pe pasarela pietonala se va face prin intermediul unor rampe din beton armat cu lungimea de 28.00 pe directia strazii Poienitei, 63.00m pe directia Sovata iar pe cele patru bretele de acces zidurile au cate 20.m fiecare.
Pe traseul principal si bretelele de access rampa se va executa cu ajutorul unor ziduri de sprijin din beton armat fundate pe un radier continuu de la inaltimea de 2.00m pana la o inaltime de maximum 3.50m in dreptul culei. Pentru rampa cu inaltimi de max 2.00m cele 2 elevatii ale zidului de sprijin vor fi independente fiecare rezemand pe o fundatie cu o latime de 2.00m. In spatele zidurilor de sprijin se vor amenaja drenuri pentru scurgerea apelor care se infiltreaza in terasamentul din spatele acestora. Pe cele doua bretele din amonte si aval rampele se vor executa cu ajutorul unor ziduri de sprijin din beton armat alcatuie dintr-un radier cu latime maxima de 3.00m si o inaltime maxima a elevatiilor de 3.50m.
Pentru a se asigura un aspect cat mai placut, toate suprafetele din beton vizibile ale infrastructurilor pasarelei si zidurilor de sprijin vor fi amprentate cu un model agreat de beneficiarul lucrarii. Pentru a se asigura circulatia pietonilor si biciclistilor in conditii de siguranta, pe durata noptii, pasarela aflata pe traseul principal si pasarelele aflate pe bretele aval si amonte cat si rampele din ziduri de sprijin vor fi iluminate.

10.8 Varianta 2 – Structura hobanata (Solutia recomandata)

In varianta 2 traseul pasarelei pietonale incepe pe strada Poienitei, din dreptul Colegiului Tehnic "Mihai Viteazul", merge in directia Strazii Splaiul Crisanei, trece peste Raul Crisul Repede si se opreste in Strada Sovata. Lungimea totala a pasarelei, aflata pe traseul principal, este de 188.60m din care pasarela hobanata are lungimea de 142.05m iar lungimea pasarelei cu trei deschideri aflata pe rampa de acces este 46.55m. Pentru asigurarea accesului pietonal, din trotuarul existent aflat pe digul de sud, la traseul principal al pasarelei, intre strada Splaiul Crisanei si dig se vor prevedea doua rampe de access dispuse in aval(stanga) si amonte(dreapta) fata de traseul principal al pasarelei pietonale. Lungimea totala a pasarelei aflate pe rampa aval(stanga) este de 37.15m, iar lungimea pasarelei aflate pe rampa amonte(dreapta) este de 37.15m.
Pe malul drept al raului, pasarela se termina la nivelul trotuarul aflat la partea superioara a digului de nord. Trotuarul aflat intre digul de nord si raul Crisul Repede se va racorda, prin intermediul a doua rampe, cu latimea utila de 1.15m, aflate in amonte si in aval de traseul principal, la trotuarul aflat la partea superioara a digului.
Pasarela hobanata are o lungime a suprastructurii de 138.20m si este alcatuita din 2 deschideri, si anume deschiderea principala cu o lungime de 77.00m si deschiderea secundara cu o lungime de 61.20m. Inaltimea suprastructurii este de 0.50m si este alcatuita dintr-un tablier metalic aflat in conlucrare cu o placa din beton armat. Latimea asigurata pentru circulatia pietonala este de 4.00m (cate 2.00m pentru fiecare sens de circulatie) la care se adauga lisele parapetului pietonal de cate 50cm pe fiecare parte. Infrastructurile pasarelei sunt alcatuite dintr-o pila-culee comuna aflata pe malul stang al raului, un pilon central cu elevatie lamelara si o culee aflata pe malul drept al raului, din beton armat, toate fiind fundate indirect prin intermediul unor piloti forati cu diametru de 1.20m si o lungime de 20m.
Suprastructura pasarelei cu trei deschideri, aflata pe rampa de access, este de 44.50m si este formata dintr-o grinda continua cu trei deschideri cu urmatoarele lungimi 14.00m+16.50m+14.00m. Inaltimea suprastructuri este de 0.75m si este alcatuita dintr-un tablier metalic aflat in conlucrare cu o placa din beton. Latimea asigurata pentru circulatia pietonala este de 4.00m (cate 2.00m pentru fiecare sens de circulatie) la care se adauga lisele parapetului pietonal de cate 38cm pe fiecare parte. Infrastructurile sunt alcatuite dintr-o culee si doua pile cu elevatie lamelara, din beton armat, toate fiind fundate direct prin intermediul unor radiere cu grosimea de 1.75m.
Cele doua structuri aflate pe Rampa Dig Sud aval si Rampa Dig Sud amonte au, fiecare, o lungime a suprastructurilor de 35.40m si sunt alcatuite din cate o grinda continua cu trei deschideri de 11.00m+13.50m+10.90m. Inaltimea celor doua suprastructri este de 0.75m si sunt alcatuite dintr-un tablier metalic si o placa de suprabetonare aflate in conlucrare. Latimea asigurata pentru circulatia pietonala este de 2.25m la care se adauga lisele parapetului pietonal de cate 38cm pe fiecare parte. Infrastructurile celor doua structuri sunt alcatuite din 2 culei, 4 pile lamelare si o pila cadru comuna aflata la intersectia cu traseul principal, din beton armat, toate fiind fundate direct prin intermediul unor radiere cu grosimea de 1.75m.
In dreptul strazii Splaiul Crisanei se va respecta un gabarit minim este de 5.00m. Deasemenea, gabaritul pentru traficul pietonal in dreptul trotuarelor aflate pe digul stang al Raului Crisul Repede este de minim 2.40m. In dreptul malului drept traseul ajunge la nivelul trotuarului existent de dig.

Suprastructura pasarelei hobanate reazema pe cele 3 infrastructuri pe cate doua aparate de reazem din neoprene armat. Rosturile de dilatatie se vor monta doar pe cele doua culei aflate la extremitatile pasarelei. Rezemarea structurii aflate pe traseul principal se face pe cele 4 infrastructurii prin intermediul a doua aparate de reazem din neopren armat. Rosturile de dilatatie se vor monta pe culeea C1 si pila-culee P3. Structurile aflate pe cele doua bretele aflate in aval si amonte de traseul principal vor rezema pe cele 7 infrastructuri pe cate doua aparate de reazem din neoprene armat. Rosturile de dilatie se vor dispune atat pe cele doua culei cat si la intersetia celor doua structuri si pasarala hobanata aflata pe traseul principal.
Parapetul pietonal, dispus pe toate pasarelele pietonale inclusiv pe zona zidurilor de sprijin aflate pe rampele de acces, va avea o forma deosebita din punct de vedere arhitectural, in asa fel incat sa se incadreze in linia generala a pasarelei fara a afecta linia supla a acesteia si pastrand in acelasi timp caracteristicile de siguranta solicitate de standardele in vigoare.
Accesul pe pasarela pietonala se va face prin intermediul unor rampe din beton armat cu lungimea de 28.00 pe directia strazii Poienitei si 10.00m pe breteaua aval si respectiv 5.00m pe breteaua amonte. Deasemenea pe malul drept rampele ce racordeaza trotuarul de jos cu trotuarul de pe dig vor fi incadrate pe parte cu raul de ziduri de sprijin cu inaltime variabila.
Pe traseul principal rampa se va executa cu ajutorul unor ziduri de sprijin din beton armat fundate pe un radier continuu de la inaltimea de 2.00m pana la o inaltime de maximum 3.50m in dreptul culei. Pentru rampa cu inaltimi de max 2.00m cele 2 elevatii ale zidului de sprijin vor fi independente fiecare rezemand pe o fundatie cu o latime de 2.00m. In spatele zidurilor de sprijin se vor amenaja drenuri pentru scurgerea apelor care se infiltreaza in terasamentul din spatele acestora. Pe cele doua bretele din amonte si aval rampele se vor executa cu ajutorul unor ziduri de sprijin din beton armat alcatuie dintr-un radier cu latime maxima de 3.00m si o inaltime maxima a elevatiilor de 3.50m.
Pentru a se asigura un aspect cat mai placut, toate suprafetele din beton vizibile ale infrastructurilor pasarelei si zidurilor de sprijin vor fi amprentate cu un model agreat de beneficiarul lucrarii. Pentru a se asigura circulatia pietonilor si biciclistilor in conditii de siguranta, pe durata noptii, pasarela aflata pe traseul principal si pasarelele aflate pe bretele aval si amonte cat si rampele din ziduri de sprijin vor fi iluminate.

Transportul în comun
În prezent în zona studiată există trasee de transport în comun.

Soluţia transportului în comun ce se va impune va avea în vedere capacitatea de transport oferită, protecţia mediului şi preţul de cost al exploatării.

Parcaje şi garaje
În cazul zonei destinate construcţiilor se va avea în vedere realizarea condiţiilor de parcare / garare pe loturile proprii în cazul locuinţelor individuale;
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe
- Rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonale, urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Semaforizări
În cazurile când circulaţia în intersecţie este redusă, aceasta se poate desfăşura în mod liber. In zona de intersecție dintre bul. Decebal și str. T. Vladimirescu se prevad semaforizari cu semnale luminoase iar celelalte intersectii vor fi reglementate cu semne de circulatie conform planșei Plan mobilitate și restructurare profile stradale preliminare U03.1.

Organizarea circulaţiei pietonale
Străzile existente şi preluate in vederea modernizarii precum şi cele nou create sunt prevăzute cu trotuare de lăţimi corespunzătoare în funcţie de categoria străzii şi de posibilităţile de execuţie.

Sistematizare verticala
Se vor asigura:
- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata

- sa sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica.

Alcătuirea profilelor transversale s-a făcut în conformitate cu ST.AS-urile 10.144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de străzi, precum și cu ST.AS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi. Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
Terenul luat în studiu se afla în partea nord-estică a localității Oradea în intravilan pe str. Tudor Vladimirescu nr. 79. În zona, s-au mai elaborat / sunt în curs de elaborare și alte documentații urbanistice.
Terenul care face obiectul studiului, este inscris in CF 169736 cu nr. cad. 169736, suprafața 8.369 m².

3.6 CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA:
Prezentarea sintetica a viziunilor de dezvoltare urbana conform planșei Plan zonificare / reglementări urbanistice U03.1.

Viziunile de dezvoltarea ale zonei studiate prin prezenta documentatie implica in primul rand resctructurarea zonelor de RrM1 din zona bulevardului Decebal, asa cum a fost previzionat in Planul Urbanistic General. Regenerearea urbana in corelare cu proiectele de hotarare de consiliu local (HCL-uri) pentru scuarul verde cuprins intre strazile A.D.Xenopol, S.O.Iosif si Paunului (HCL. 175 din 28.01.2019), pentru prelungirea strazii Simion Barnutiu (HCL. 936 din 28.11.2019) si pentru dezvoltarea culuarului pietonal ce va lega strada Tudor Vladimirescu de strada Sovata, printr-o pasarela pietonala peste raul Crisul Repede, (proiect de hotarare nr.65 intocmit in baza raportului de specialitate nr.119128 din data 26.03.2019).

Restructurarea cvartalelor de teren "C" "D" si "E" implica un proces de reparcelare a terenurilor existente conform cu posibilitatile de dezvoltare identificate in zona. (restructurarea RrM1 si M2). Procesul de restructurare implica alipiri de parcele, cu scopul formarii de parcele cu dublu front la strazile publice, respectiv pe relatia B-dul Decebal-strada William Shakespeare pentru cvartalele "C" si "D" si B-dul Decebal- strada Rosiorilor pentru cvartalul "E" si cedari de teren in vederea formarii profilelor noi de drumuri si dezvoltarea pasajului subteran. Dimensiunea minima pe care trebuie sa o aiba o parcela pentru a se incadra sub regulamentul nou propus (M1) trebuie sa fie de 800mp. Se recomanda ca parcela formata sa aiba forma regulata. Odata indeplinita conditia parcelarului minim de 800mp si deschidere la doua fronturi terenul va beneficia de o crestere a posibilitatilor de dezvoltare atat prin functiunile admise cat si prin coeficientii urbanistici definiti ca POT (procentul de ocupare al terenului) si CUT (coeficientul de utilizare al terenului). De asemenea se poat dezvolta constructii a caror inaltime maxima poate ajunge la un regim de 1-3S/D+P+11E.

Daca nu se vor realiza unificari de terenuri pentru asigurarea criteriilor minim de construibilitate pentru regulamentul propus M1 atunci se va respecta regulamentul M2 propus cu conditionari suplimentare asa cum au fost ele detaliate la subcapitolul 3.7.1

Se propune reconversia functionala din Utr G_t (pentru terenul generator al PUZ-ului-sediul RER Vest Sa.) in Utr M3-Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere e trafic.

Datorita propunerii de dezvoltare unitare si coerente a cvartalului "A" in corelare cu tendintele identificate se propune reconversia functionala a Utr M2 in Utr M3 (pe zona invecinata cu strada C.Brancoveanu si William Shakespeare). Zona cuprinsa in cvartalul "A".

Se recomanda reconversia partiala a Utr Is_P din cvartalul "A" in Utr M3 (zona adiacenta strazii Tudor Vladimirescu) si reconversia zonei ramase a Utr Is_P adiacenta strazii C.Brancoveanu in Utr Va. Aceste propuneri se vor face pe baza de PUZ sau PUD, propunerea avand caracter director. Pana la intocmirea de PUZ sau PUD terenurile in cauza vor ramane sub incidenta UTR Is_P.

In cvartalul "A" se propune reconversia functionala a Utr Et in Utr Va (zona verde- scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat). Zona propusa pentru reconversie este identificata cu Nr.CAD.18628 (vezi plansa U03- Plan zonificare/ reglementari urbanistice. Pe zona ramasa din Utr Et nu se propun interventii.

In cvartalul "B" se propune reconversia functionala a Utr Et in Utr M3 pe zona adiacenta strazii Simion Barnutiu, zona invecinata cu statia de transformare 110kV (pe vest) si ansablul de locuinte colective 'ARED' (pe latura de est). Pe zona ramasa din Utr Et nu se propun interventii.

Evidentierea posibilitatii de dezvoltare a unui ansamblu compozitional care va putea putea atinge un regim de inaltime de pana la 17 nivele supraterane, pe terenul aflat in cvartalul "B" marginit de strazile T.Vladimrescu la nord, strada William Shakespeare la est, strada Simion Barnutiu la sud si ansamblul de locuinte 'ARED' la vest. Terenul in cauza are suprafata de cca 41000mp si o pozitie urbana privilegiata prin raportat la circualtiile din zona studiata. Terenul in cauza est incadrat in Utr M3 si cu propuneri de crestere a indicilor urbanistici cu conditionari. (vezi subcapitolul 3.7.1-REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-M3 ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC).

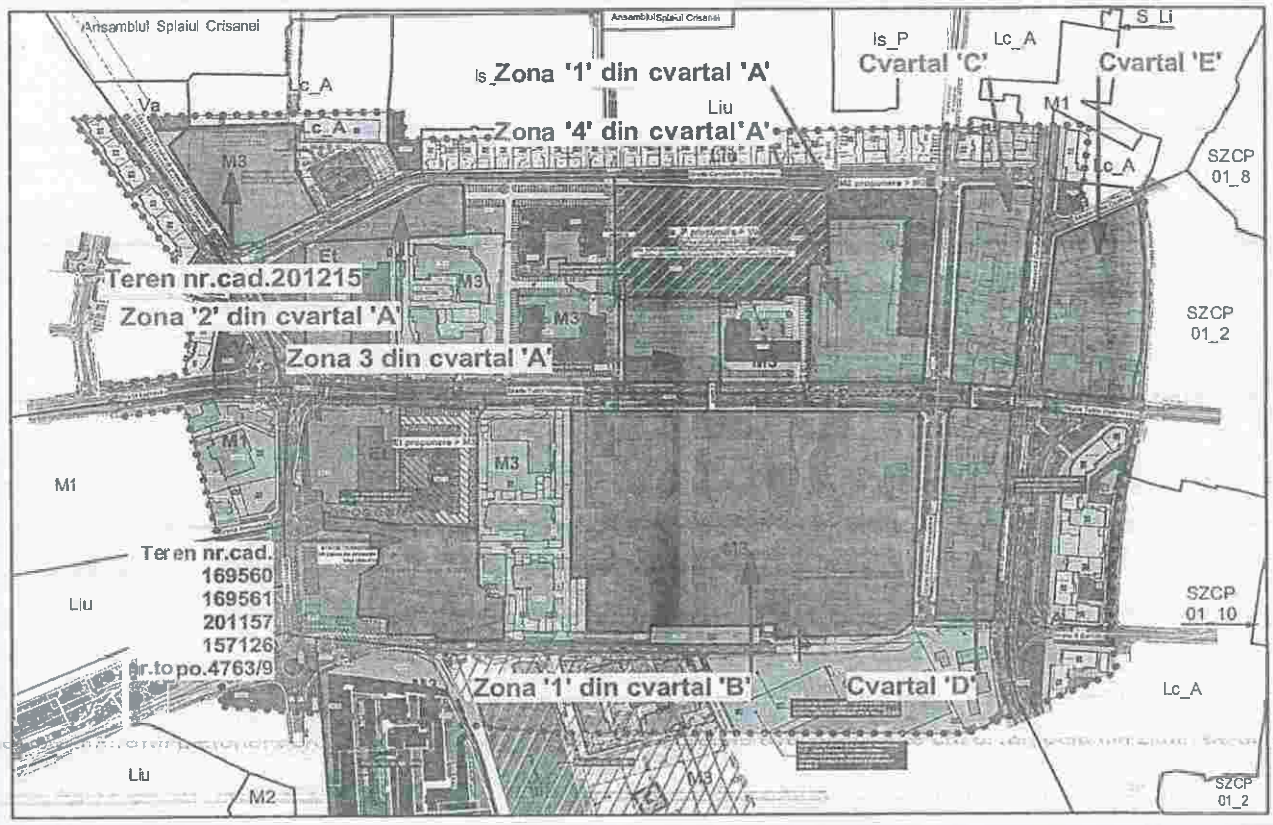
Pentru zona scuarului verde marginit de strazile A.D.Xenopol, S.O.Iosif si Paunului se va corela cu HCL.175 din 28.02.2019 privind revocarea HCL.652 din 28.06.2018. Astvel zona propusa prin PUZ aprobat prin HCL.652 din 28.06.2018 de reconversie Utr Liu in Utr M4, a devenit Utr Liu in urma revocarii HCL.652 din 28.06.2018. Astfel propunerea de regenerare urbana se reflecta asupra terenului aflat in Utr Liu din centrul scuarului verde. Propunerea s-a facut in baza propunerii municipalitati prin HCL.175 din 28.02.2019 in care hotaraste ca teronurile cuprinse in Utr Va si terenurile studiate prin PUZ aproat cu HCL.652/28.06.2018, respectiv tereurile cuprinse intre straziel S.O.Iosif, A.D.Xenopol si Paunului vor fi cuprinse intr-un proiect de regenerare urbana, proiect de interes pubic. Astfel pentru corelare cu HCL.175 din 28.02.2019 se propune aplicare aregulamentului Utr Va pe toata suprafata de teren a scuarului cuprinsa intre strazile S.O.Iosif, A.D.Xenopol si Paunului.

3.7 REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN REGULAMENT PUZ:

Nota: Regulamentul/ regulamentele (in functie de zona) propuse prin prezentul PUZ sunt strict aplicabile terenurilor evidentiate in urmatoarele planse:

1. Regulament zona "2" din cvartal "A" U03.4
2. Regulament zona "3" din cvartal "A" U03.5
3. Regulament zona "4" din cvartal "A" U03.6
4. Regulament zona"1" din cvaratal "A" U03.7
5. Regulament cvartal "C" si "D" U03.8
6. Regulament cvartal "E" U03.9
7. Regulament zona "1" din cvartal "A" U03.10
8. Regulament teren nr.cad. 201215 U03.11
9. Regulament teren nr.cad. 208585;169561 si 4763/9 U03.12
10. Regulament teren scuar verde situat intre strazile A.D.Xenopol; S.O.Iosif si Paunului. Regulamentul se aplica doar terenului propus spre restructurare din UTR Liu in UTR Va conform HCL.nr.175 din 28.februarie.2019. Plansa U03.1.1

Si in urmatoarea schema de identificare zona de luta in studiu:



Din punct de vedere al organizarii circulatiilor in zona luata in studiu, servitutile de utilitate publica sunt marcate in plansa: "Plan circulatii si restructurare profile stradale preliminare" U03.2

3.7.1
REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-M1-ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS:

Dacă nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M1 (din prezentul PUZ), se vor respecta reglementările asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu următoarele condiționări suplimentare:

1-Regim de înălțime maxim S / D + P + 2 + R / M
2-POT max = 60 %
3-CUT max = 1.8
4-Suprafață teren min 350 m^2
Notă: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la etajarea, mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situtia existenta costructiile depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.

Nota:

1.Pentru realizarea de unificari/ dezmembrari de parcele de teren aflate in cvartalele C; D si E este necesar consultarea comisiei locale de urbanism CMUAT.

2.Pentru realizarea de noi (orice) investitii pe parcelarul restructurat din cvartalele C; D si E, este necesar obtinerea avizului Arhitect Sef cu prezentarea/ilustrarea volumetrica a insertiei in context.

3.Pentru toate situatiile atipice ce nu au putut fi prevazute in prezenta documentatie, amplasarea constructiilor se va realiza printr-o documentatie de urbanism de tip PUD.

UTILIZARI ADMISE:

Locuinţe colective

Functiuni de financiar-bancare

Functiuni de cultura
Functiuni de sanatate si asistenta sociala

Functiuni adminitrative
Functiuni tertiare
Functiuni de invatamant si cercetare
Functiuni de administrare a afacerilor
Functiuni de cult
Functiuni de turism
La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă.Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Descriere servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere:
Comerţ en detail: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc.
Alimentaţie publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar.sau altele din aceeasta categorie.
Servicii cu acces public: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă,sau altele din aceeas categorie.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate,clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier/ birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru/ cartografie, atelier de artă,sau altele din aceeas categorie.
Servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte,inlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie,sau altele din aceeas categorie.

Conditionari pentru servicii tertiare, servicii profesionale sau manufacturiere daca acestea se realizeaza in paralel cu functiunea de locuire:
(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea in scopul desfasurarii actvitatii de baza, să nu depaşească 50mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.
Conditionari pentru spălătorii auto:
(a) activitatea de spălătorie sa nu fie insotita, pe aceeaşi parcelă, de activităţi precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor/ spaţiilor destinate spălării este limitat la 2 boxe.
(c) există posibilitatea parcării pentru clienţii aflaţi în aşteptare;

(d) spălătoria se va afla la o distanţă minimă de 15 m faţă de orice fereastră a unei locuinţe;

UTILIZARI INTERZISE:
Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasi.industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerţ en gros.
Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri, cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele de la "Admise" si "Admise cu conditionari"

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
FRONT SRADAL: -aliniament continuu,cu posibilitate de retrageri volumetrice, fara diminuarea perceptiei de aliniere la front a intregului volum. Minim 70% din suprafata planului fatadei paralel cu axul strazii va fi amlasata in aliniamentul strazii, cu retragere 3m. Retrageri volumetrice maxime 8m. Nu se admit elemente de consola sau balcoane care depasesc aliniamentul strazii. Se recomanda ca elementele de consola sau balcoanele sa nu fie amplasate la etajele 1,2 si 3.
LATERALE: - minim - 4,5m sau minim jumatate din inaltimea cladirii masurata din punctul cel mai inalt - raportata intre constructii.Se accepta retrageri succesive in trepte pentru asigurarea raportului, pentru atingerea inaltimii maxime.
-sau alipit la calcan ori pe mejdie formandu-se un nou calcan daca cladirea invecinata este amplasata la o distanta mai mica de 2,00m fata de limita cadastrala. Cladirea nou propusa se va alipi la calcanul existent sau se va amplasa pe mejdie, iar inaltimea noului calcan nu va depasii 5 nivele supraterane. Inaltimea maxima admisa de regulament se va putea atinge prin retrageri succesive fata de limita cadastrala. Prima retragere volumetrica va avea minim 8m fata de planul calcanului/ limitei cadastrale. Regula retragerii succesive este valabila pentru corpurile ce depasesc 5 nivele supraterane. Conditiile enumerate mai sus sunt valabile pentru retragerile laterale (intre vecini).
SPATE: **-in cazul cvartalelor "C" si "D" nu se admit comasari de parcele care prin unificare formeaza o latura posterioara fara acces la strada. Se doreste unificarea parcelelor astfel incat sa se formeze noi loturi de teren cu front dublu (strada Decebal- William Shakespeare) sau strazile (Simion Barnutiu- Tudor.Vladimirescu- Constantin Brancoveanu).**
-in cazul cvartalului "E" nu se admit comasari de parcele care prin unificare formeaza o latura posterioara fara acces la strada. Se doreste unificarea parcelelor astfel incat sa se formeze noi loturi de teren cu front dublu (strada Decebal- Rosiorilor) sau strazile (Tudor Vladimirescu- Piata Cazarmii).
Nota:In cazul existentei unor calcane,accestea se vor acoperi. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv, recomandabil, contrapunerea de curţi în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
Pentru parcelele de colt se va respecta aliniamentul egal pe toate laturile.
In toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119/2014 privind insorirea incaperilor de locuit.
Nota.Pentru toate situatiile atipice ce nu au putut fi prevazute in prezenta documentatie, amplasarea constructiilor se va realiza printr-o documentatie de urbanism de tip PUD.
AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
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).
Nota: Inainte de stabilirea limitelor de implantare minime si a regimului de inaltime aferenti lotului in cauza se va consulta DIAGRAMA DE REGULAMENT PROPUS (M1) pentru verificarea incadrarii privind suprafata de

teren a lotului existent pe care se doreste realizarea investitiei. Deoarece limitele de implantare si regimul de inaltime pot varia in functie de marimea lotului de teren.

INDICI SI SUPRAFETE:
In cazul unificarii de loturi existente, suprafete minime lot teren format va fi mai mare sau egal cu 800mp.
Parcelele sa aibe frontul mai mic decat adancimea (valabil doar in cazul parcelelor comune).
POT max = 50 % pentru parcele comune; POT max= 70% pentru parcele de colt.
CUT max =2.88 pentru parcele comune; CUT max= 3.96 pentru parcele de colt.
Pentru parcele ce includ zone pentru parcaje colective amplasate la sol sau in subsolul cladirilor sau cladiri dedicate parcajelor, care vor avea acces public, în care cel putin 10% din suprafața construită desfășurată supraterană/subterana din suprafata destinata parcajului, **CUT max = 4.5**
Nota: Indicii urbanistici POT si CUT nu se pot atinge simultan. Pentru atingerea regimului maxim admis de regulament si incadrarea in CUT maxim admis este necesar conformarea arhitecturala a volumului propus.

REGIM MAXIM DE INALTIME
(1 - 3 S / D) + P + 11 S-subsol, D - demisol, P-parter
1. Pentru interventiile dupa restructurarea parcelarului cvartalelor C;D;E regimul minim de inaltime a constructiilor cu front la strazile Decebal, T.Vladimirescu va fi de minim P+4 pentru 50% din lungimea frontului si planul generat de acesta.
2. Pentru frontul loturilor de teren aflate la strada Rosiorilor regimul maxim de inaltime va fi de P+4, pe o adancime minima de 25m din aliniament. Dupa adancimea de 25m din aliniamentul strazii Rosiorilor inaltimea constructiilor va putea ajunge la P+11. Exceptie de la aceasta regula sunt parcele de colt strada T.Vladimirescu cu Strada Rosiorilor sau Strada Piata Cazarmii cu Strada Rosiorilor regimul de inaltime va putea atinge P+6 pe maxim 50% din lungimea aliniamentului si planul generat de acesta la Strada Rosiorilor. Regula se aplica pe o adancime de maxim 25m de la frontul strazii Rosiorilor.

PARCAJE:
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU-Oradea aferent UTR M1). 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.
Pentru locuinte colective (multifamiliale):
- 1 loc/ apartament cu arie utila mai mica de 100 mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utila mai mare de 100mp.
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).
Pentru functiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:
- 1 loc de parcare la 80 mp arie utila (pentru functiuni fara acces public).
- 1 loc de parcare la 40 mp arie utila (pentru funcţiuni cu acces public).
Pentru funtiuni tertiare:
-unitati de alimentatie publica = 1 loc de parcare la 9 mp arie utila a sali de mese/activitati.
-servicii cu acces public = 1 loc de parcare la 35 mp arie utila destinata publicului.
-sevicii profesionale = 1loc de parcare la 35 mp arie utila destinata publicului.
-servicii manufacturiere = 1loc de parcare la 50 mp arie utila.
-comert en detail = 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

SPATII VERZI:
Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul parcelelor comune şi minimum 15% în cazul parcelelor de colţ 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, avand 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 care împiedica realizarea construcţiilor autorizate.Zona cuprinsa intre frontul stradal si cladire (3m) se recomanda a se amenaja ca gradina de fatada cu o zona verde in proportie de cca.60%.

IMPREJMUIRI:
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 permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă aîmprejmuirilor 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, spre interiorul parcelei.

3.7.2
REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-M3 -ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC:

Dacă nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M3 (din prezentul PUZ), se vor respecta reglementările asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu următoarele condiţionări suplimentare:
1-Regim de înălţime maxim S / D + P + 2 + R / M
2-POT max = 60 %
3-CUT max= 1.8
4-Suprafaţă teren min 350 m²

Notă: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la etajarea, mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situtia existenta costructiile depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.

UTILIZARI ADMISE:
Locuinţe colective
Functiuni de financiar-bancare
Functiuni de cultura
Functiuni de sanatate si asistenta sociala
Functiuni administrative
Functiuni tertiare
Functiuni de invatamant si cercetare
Functiuni de administrare a afacerilor
Functiuni de cult
Functiuni de turism
La imobilele noi, parterele spre spaţiile (strazi) publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă.Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulaţie redusă/ secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Descriere servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere:

Comerţ en detail: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc.
Alimentaţie publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar.sau altele din aceeasta categorie.
Servicii cu acces public: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă,sau altele din aceeas categorie.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate,clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă,sau altele din aceeas categorie.
Servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, inlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie,sau altele din aceeas categorie.

Conditionari pentru servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere daca acestea se realizeaza in paralel cu functiunea de locuire:
(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea in scopul desfasurarii actvitatii de baza, să nu depăşească 50mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.
Conditionari pentru spălătorii auto:
(a) activitatea de spălătorie sa nu fie însoţită, pe aceeaşi parcelă, de activităţi precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor/ spaţiilor destinate spălării este limitat la 2 boxe.
(c) există posibilitatea parcării pentru clienţii aflaţi în aşteptare;
(d) spălătoria se va afla la o distanţă minimă de 15 m faţă de orice fereastră a unei locuinţe;

UTILIZARI INTERZISE:
Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerţ en gros.
Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri. cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele de la "Admise" si "Admise cu conditionari"

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
FRONT SRADAL: - minim - 6 m

LATERALE: - minim - 4,5m sau minim jumatate din inaltimea cladirii masurata din punctul cel mai inalt - raportata intre constructii.
SPATE: - minim - 4,5m sau minim jumatate din inaltimea cladirii masurata din punctul cel mai inalt al cladirii- raportata intre constructii.
Nota: In cazul existentei unor calcane,accestea se vor acoperi. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv, recomandabil, contrapunerea de curţi în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
Pentru parcelele de colt se vor respecta retragerile fata de aliniamentul strazii ,egal pe toate laturile cu front la strada.
In toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind insorirea incaperilor de locuit.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
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).

INDICI SI SUPRAFETE:
In cazul unificarii de loturi existente , suprafete minime lot teren format va fi **mai mare sau egal cu 800 mp. Parcelele sa aiba frontul mai** mic decat adancimea, (valabil doar in cazul parcelelor comune)
POT max parcele comune= 40% POT max parcele de colt= 50%
CUT max = 2.28 pentru parcele comune CUT max=2.88 pentru parcele de colt
Pentru parcele ce includ zone pentru parcaje colective amplasate la sol sau in subsolul cladirilor sau cladiri dedicate parcajelor, care vor avea acces public, în care cel putin 10% din suprafața construită desfășurată supraterană/subterana din suprafata destinata parcajului, **POT max=60%; CUT max = 3.6**
Nota: Indicii urbanistici POT si CUT nu se pot atinge simultan. Pentru atingerea regimului maxim admis de regulament si incadrarea in CUT maxim adm is este neces ar co nformarea arhitecturala a volumului propus .

REGIM MAXIM DE INALTIME
(1 - 3 S / D) + P + 7 + R S-subsol, D - demisol, P-parter, R - nivel retras
(1 - 3 S / D) + P + 8
Nivelul retras va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m.

PARCAJE:
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU-Oradea aferent UTR M3). 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.
Pentru locuinte colective (multifamiliale):
- 1loc/apartament cu arie utila mai mica de 100mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utila mai mare de 100mp.
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).
Pentru functiuni administrative, d administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:
- 1loc de parcare la 80mp arie utila (pentru functiuni fara acces public).
- 1loc de parcare la 40mp arie utila (pentru functiuni cu acces public).
Pentru funtiuni tertiare:
-unitati de alimentatie publica = 1loc de parcare la 9mp arie utila a salii de mese/activitati.
-servicii cu acces public= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
-sevicii profesionale= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
-servicii manufacturiere= 1loc de parcare la 50mp arie utila.
-comert en detail= 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

SPATII VERZI:
Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul parcelelor comune şi minimum 25% în cazul parcelelor de colţ 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, avand minim 40% din suprafaţa construită desfăşurată destinată acestora, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% 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 care împiedica realizarea construcţiilor autorizate.

IMPREJMUIRI:
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 permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă aîmprejmuirilor 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, spre interiorul parcelei.

3.7.3
REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-ZONA VERDE- SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT (Va).

UTILIZARI ADMISE:
Plantaţii înalte, medii şi joase
Sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo
Mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile
Edicule, c omponente ale amenajării peisagere
Construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică
Grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

UTILIZARI INTERZISE:
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;
Orice utilizări, altele decât cele de la "Admise" si "Admise cu conditionari"

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:

STRADA: -minim 6m
LATERAL:- minim - 6m
SPATE:- minim - 6m

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3,5 m

INDICI SI SUPRAFETE:

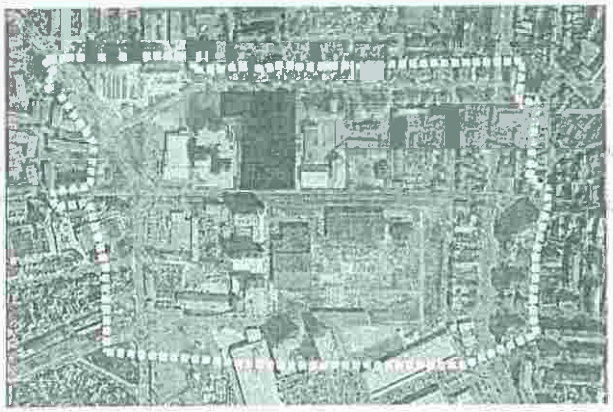
POT maxim parcele de colt= 5% (pentru constructiile ce contin spatii interioare)

CUT maxim= 0,1 (pentru constructiile ce contin spatii interioare)
REGIM MAXIM DE INALTIME
S-subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras
(S / D)+P+1
Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasii 7m.
PARCAJE:
Este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.
Parcajele se vor amenaja in aproprierea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje.
Pentru functiuni tehnico edilitare: 1loc de parcare la 160mp AU.
Pentru vizitatori : Utilizatorii parcului (zonei verzi) vor avea autovehiculele parcate in incinta propiretatilor private din zona. Zona verde deservind locuitorii din imprejurimi.

SPATII VERZI:
Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

IMPREJMUIRI:
Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,5 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită, iar catre spatiul public, vor fi de tip transparent.

3.7.4 EXCEPȚII, CAZURI SPECIALE LA PREZENTUL REGULAMENT



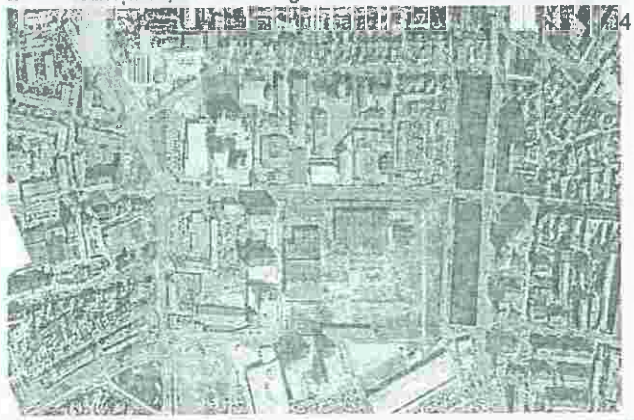
CAZUL 01 STR CONSTANTIN BRÂNCOVEANU

În cazul în care se realizează o singură investiție prin unificarea terenurilor prin documentația de urbanism în curs de elaborare:

nr. cad. 2827 nr. 16A str. C. Brâncoveanu
nr. cad. 162251 nr. 16B str. C. Brâncoveanu
nr. cad. 13853 nr. 14 str. C. Brâncoveanu
nr. topo. 4768 / 7 nr. 85 str. T. Vladimirescu

Și se vor respecta următoarele condiționări, se va afla sub incidența regulamentului M3:
1 - Amplasarea investiției se va realiza ținând cont de o retragere cel puțin egală cu înălțimea față de construcțiile din frontul opus străzii C. Brâncoveanu dar nu mai puțin de 30 m (intre fatadele constructiilor).
2 - Cu o retragere succesivă în trepte cu regim de înălțime max. P + 5 în cazul amplasării la mai puțin de 30 m față de construcțiile din frontul opus străzii C. Brâncoveanu, dar nu mai puțin de 6m, conform regulamentului M3 din prezentul PUZ.

Dacă nu se îndeplinesc condițiile menționate mai sus, terenurile cu nr. cad. 2827, 162251, 13853 rămân sub incidența M4, conform Regulament PUG Oradea UTR M .



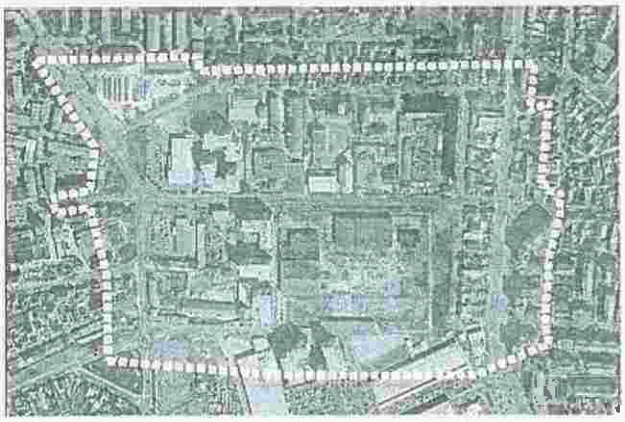
CAZUL 02 TERENURILE CUPRINSE ÎNTRE STR CONSTANTIN BRÂNCOVEANU- CAL DECEBAL-STR SIMION BĂRNUȚIU- STR WILLIAM SHAKESPEARE

În cazul în care se realizează unificări de terenuri care rezultă suprafață minimă de teren 800 m², front mai mic decât adâncimea (în cazul parcelelor comune) se vor respecta reglementările asimilat M1 (din prezentul PUZ).

Dacă nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M1, se vor respecta reglementările asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu următoarele condiționări:

1-Regim de înălțime maxim S / D + P + 2 + R / M
2-POT max = 60 %
3-CUT max= 1.8
4-Suprafață teren min 350 m²
Nota: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la otajarea, mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situatia existenta costructiile depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.

CAZUL 03 TERENURILE AFLATE LA INTERSECȚIA STR CONSTANTIN BRÂNCOVEANU - STR WILLIAM SHAKESPEARE (UTR M2 conform PUG Oradea)

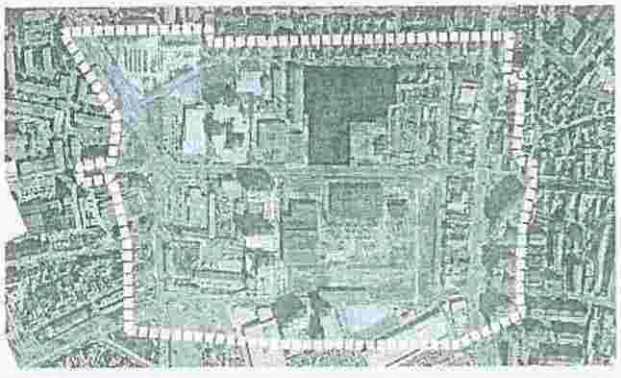


În cazul în care se realizează unificări de terenuri din care rezultă suprafață minimă de teren 1000 m² și front mai mare sau egal cu 21 m se vor respecta reglementările asimilat M3 (din prezentul PUZ) cu următorii indici urbanistici maxim admisi:

1 - Regim de înălțime maxim (1-3 S/D)+P+7+R; (1-3 S/D)+P+8
2 - POT max= 60% (cu conditionari)
3-CUT max= 3.6 (cu conditionari)

Dacă nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M3 (din prezentul PUZ), se vor respecta reglementările asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu următoarele condiționări suplimentare:
1-Regim de înălțime maxim S / D + P + 2 + R / M
2-POT max = 60 %
3-CUT max= 1.8
4-Suprafață teren min 350 m²
Notă: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la etajarea, mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situtia existenta costructiile depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.

CAZUL04 TERENURILE AVAND FRONT LA STR CONSTANTIN BRÂNCOVEANU SI STR TUDOR VLADIMIRESCU (UTR Is_P conform PUG Oradea)



NOTA: Pana la elaborarea PUD de catre administrativul teritoriului (prorprietarul Nr.CAD.173773 si 165354), terenurile raman sub incidenta Reulament UTR Is_P (conform PUG Oradea).

În cazul în care se realizează PUD pentru relocarea unitatii de invatamant (UTR Is_P) si restructurarea zonei pentru amplasare zona verde cu acces public (UTR Va, conform PUG Oradea), adiacenta strazii C.Brancoveanu si zona M3 adiacenta strazii T.Vladimirescu se vor respecta urmatoarele regulamente:
-pentru **Zona verde cu acces public nelimitat** -se va respecta regulamentul UTR-Va, conform RLU PUG Oradea).
-pentru **Zona M3** -se va respecta reglementarile M3 propuse prin prezentul PUZ.

3.8 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ

Pentru zona studiata se ve extinde/racorda reteaua de apa existenta in zona pentru aprovizionarea populației din aceasta zona. Conductele de apa vor fi pozate pe trama stradala propusa, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabileşte distanţele minime între reţele, de la reţele la fundaţiile construcţiilor şi drumuri, funcţie de asigurarea execuţiei lucrărilor, exploatprii lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecţiei sanitare. Din prescripţiile acestui STAS menţionăm : - Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ; - Conductele de apă se vor amplasa la o distanţă de min. 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţii la min. 40 cm şi totdeauna deasupra canalizării. - Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătăţii impune asigurarea zonei de protecţie sanitară (10 m) pentru sursa de apă şi puţuri de medie adâncime.

CANALIZARE

Pentru zona studiata se ve extinde/racorda reteaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate de la populatia prezenta in aceasta zona precum si pentru evacuarea apelor pluviale din aceasta zona. Conductele de apa vor fi pozate pe trama stradala existenta si propusa, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură"stabileşte distanţele minime între reţele, de la reţele la fundaţiile construcţiilor şi drumuri, funcţie de asigurarea execuţiei lucrărilor, exploatprii lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecţiei sanitare. Din prescripţiile acestui STAS menţionăm :
- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanţă de min. 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţi la min. 40 cm şi totdeauna sub reteaua de alimentare cu apa.
- Din prescripţiile "Normelor de igienă" privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 981/1984 menţionăm că:
- Staţiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanţă minimă de 300 m de zona de locuit.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Reteaua de energie electrica va fi pozata pe trama stradala existenta si propusa. Pentru asigurarea necesarului de energie electrica pentru locuintele propuse se va realiza un calcul de consum de energie electrica intr-o faza ulteriara de proiectare. Propunerea va fi avizata de furnizor.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecţie de
- 24 m - pentru LEA intre 1 si 110KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Conform PE 107 articolul 4.3.1. Culoarul de protecţie pentru liniile de tip LES 20 KV este de 0,8 m.

Distanţele faţă de reţelele tehnico-edilitare sunt precizate în normativul PE 107 la articolul 4.3.2. Aceste distanţe sunt următoarele:

- distanţa faţă de	- reţelele de apă şi canalizare	- pe orizontală 0,5 m - pe verticală 0,25 m
	- termice, apă fierbinte	- pe orizontată 0,5 m - pe verticală 0,2 m
	- drumuri	-pe orizontală 0,5 m - pe verticală 1 m
	- gaze	-pe orizontală 0,6 m - pe verticală 0,1 m
	- fundaţii de clădiri	- pe orizontală 0,6 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (staţii şi posturi de transformare, linii şi cabluri electrice ş.a.) se va consulta proiectantul de specialitate.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele de specialitate in vigoare, precum și cele din domeniile conexe.
În principal se face referință la:
- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 Kv.
- PE 104/93- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 Kv
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.
- I L i - I p 5-ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiective.
- STAS 8589/1-91 -Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură.
- ID 17-86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 Kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.
- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

TELECOMUNICAȚII
Reteaua de telecomunicatii va fi pozata pe trama stradala existenta si propusa. Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optica existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta). Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.). În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare. Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

ALIMENTARE CU CALDURA
Toate constructiile existente si propuse in zona vor avea centrale termice proprii instalate numai dupa realizarea unui proiect de specialitate.

GOSPODĂRIE COMUNALA
Dupa reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubriate Oradea va asigura evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora la groapa de gunoi a orasului in baza unui contract intocmit cu fiecare proprietar in parte.

3.9 PROTECTIA MEDIULUI
In zona studiata nu vor exista zone industriale care sa genereze poluare fonica, poluare pentru apa, aer sol. Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.
Toate constructiile vor fi racordate la reteaua tehnico-edilitara existenta. Se va putea de asemenea ca utilitatile sa fie realizate si individual cu fosa septica, put forat pana la extinderea retelei tehnico-edilitare. Pentru zona studiata, in faza de proiectare ulterioara, se vor respecta pentru circulatiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru constructii se vor asigura racordurile la utilitatile din zona.

3.10 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. In documentatia de fata, modificarile aduse din punct de vedere al circulatiilor, nu vor fi numai pe terenurile ce fac obiectul modificarii, ce pe intreaga suprafata a zonei luate in studiu prin PUZ.

BILANȚ EXISTENT

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA			
NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (HA)
1	TEREN IN PROPR. BENEFICIARULUI LUAT IN STUDIU-NR.CAD.169736	8.369	0,83
2	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-M1-** Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic. Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-M2-** Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta arterelor de importanta locala. Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-M3-** Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic. Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-M4-** Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala. Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-RrM1-** Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii-Zona mixta cu regim de construire inchis.	155.168	15,51
3	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-Is_P-** Zona de institutii si servicii publice constituite in ansambluri independente.	17.578	1,75
4	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-Liu-** Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Locuinte colective mici. Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-Lc_A-** Ansambluri de locuinte colective realizate inainte de anul 1990.	20.057	2,00
5	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-Et-** Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni-big box, mall, showroom.	31.685	3,16
6	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-G_t-** Depouri pentru transportul urban, salubritate.	8.369	0,83
7	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-Va-** Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.	16.243	1,62
8	Carosabil circulatii auto/pietonale	52.107	5,21
	TOTAL TERENURI STUDIATE	304,095	30,40

BILANȚ PROPUS

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA

NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (%)
1	TEREN IN PROPR. BENEFICIARULUI LUAT IN STUDIU- NR .CAD. 169736	8.369	0,83
2	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-MI-** Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic.	178.755	17,75
	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-M2-** Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta arterelor de importanta locala.		
	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-M3-** Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic.		
	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-M4-** Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala.		
3	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-Is_P-** Zona de institutii si servicii publice constituite in ansambluri independente.	877	0.08
4	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-Liu-** Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Locuinte colective mici.	20.057	2.00
	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-Lc_A-** Ansambluri de locuinte colective realizate inainte de anul 1990.		
5	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-Et-** Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni-big box, mall, showroom.	15.707	1.57
6	Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-Va-** Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.	28.151	2.81
8	Carosabil circulatii auto Parcaje auto Trotuare circulatii pietonale Circulatii ciclistice-piste de biciclete Scuaruri/ zone verzi	72,810	7.26
9	Suprafata de teren (vezi legenda Restructurare propusa prin prezenta documentatie)	9654.13	0.96
10	Suprafata de teren (vezi legenda Restructurare propusa prin prezenta documentatie)	236.50	00 2
	TOTAL TERENURI STUDIATE	304,995	30,40

BILANȚ MOBILITATE PROPUS

SUPRAFAȚĂ	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA REGLEMENTATĂ
PISTE DE BICICLETE	1275 m^2	3939.85 m^2
TROTUARE PIETONALE	15465 m^2	15429.05 m^2
CAROSABILE	36500 m^2	40562.52 m^2
PARCĂRI	4115 m^2	2527.51 m^2
SPAȚII VERZI	13636 m^2	15154.24 m^2

SUPRAFAȚĂ TEREN ÎN PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE / JURIDICE ÎNAFARA PROPRIETĂȚII BENEFICIARULUI / INIȚIATORULUI DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PROPUS SPRE FORMAREA CULOARELOR DE UTILITATE PUBLICĂ PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ/ VANZARE/ SCHIMB/ EXPROPRIERE PRIN NEGOCIERE ÎNTRE ADMINISTRAȚIA LOCALĂ ȘI PERSOANELE FIZICE / JURIDICE, ÎN VEDEREA LĂRGIRII PROFILELOR STRADALE

m²	# CAD sau # TOPO
57.66 m²	157997
20.03 m²	1552/ 2
133.64 m²	169561
769.97 m²	193164
343.96 m²	196853
687.92 m²	206502
84.21 m²	18243
374.39 m²	196850
608.50 m²	196852
507.50 m²	193156
230.92 m²	196106
153.07 m²	163809
141.62 m²	3914
103.95 m²	3074/3 str. Decebal	nr. 61
287.32 m²	3074/3 str.T. Vladimirescu	nr. 78
72.90 m²	3074/ 3 str. T. Vladimirescu	nr. 80
48.30 m²	3074/3 str. T. Vladimirescu	nr. 77
20.03 m²	3104
23.79 m²	3074/3 str. T. Vlad. nr. 77A și Decebal nr. 45
116.39 m²	11318
47.12 m²	152228
8.06 m²	190460
14.35 m²	3074/3 str. Decebal	nr. 43
45.26 m²	155773
92.63 m²	185563
724.15 m²	196851
196.36 m²	193168
92.31 m²	4763/ 13str. T. Vladimirescu	nr. 84
232.33 m²	157119
200.77 m²	158145
200.33 m²	199407
15.64 m²	199406
859.03 m²	173773
820.25 m²	201215
109.81 m²	202690
541.59 m²	160163
26.75 m²	178332
16.18 m²	178331
3.84 m²	18630
213.99 m²	178333
126.51 m²	178334
298.13 m²	4768/ 7 str. T. Vladimirescu	nr. 85
176.23 m²	161519
44.04 m²	4768/ 93
302.60 m²	18628
261.88 m²	2872
336.62 m²	13853
33.63 m²	4768/7
123.42 m²	165354
157.05 m²	4768 str. C.Brancoveanu	nr. 16/A
433.97 m²	206505

<u>notă:</u> Suprafețele pentru formarea profilelor de drumuri unitare s-a calculat strict în interiorul limitei terenurilor studiate. Nu au fost luate în considerare intrările de drumuri în interiorul parcelelor.

BILANT NECESAR TEREN PENTRU LARGIRE PROFIL STRADA T.VLADIMIRESCU

NR. CAD.	SUPRAFATA TEREN (MP)	SUPRAFATA TEREN DUPA FORMARE DRUM PUBLIC (MP)	SUPRAFATATEREN CEDATA IN VEDEREA LARGIRII /FORMARII DRUMULUI- PUBLIC	SUPRAFATA DESTINATA DRUMULUI EXPRIMATA IN PROCENTE RAPORTATALA TERENUL STUDIAT (%)
169736	8.376 (100,00%)	8.139,50 97,17%	236,50	2,83%

4.CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcţionale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcţionale din zona studiate. Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru rezolvarea circulaţiei - funcţiunea principală din zona studiată. Planul urbanistic zonal cuprinde şi Regulamentul de urbanism care explică şi detaliază sub forma unor prescripţii (permisiuni - restricţii) Planul urbanistic zonal în vederea aplicării acestuia. După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condiţiile materializării propunerilor.
Dupa avizarea de către toţi factorii locali, planul urbanistic zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al municipiului Oradea. Planul urbanistic zonal şi Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administraţiei locale şi diverşilor solicitanţi ai autorizaţiilor de construire. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

Oradea

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Silviu Adrian A. POPA
urbitect
DE SPECIALITATE CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Întocmit
arh. POPA SILVIU-ADRIAN

C. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ-REGENERARE URBANA B-dul DECEBAL – STRADA T. VLADIMIRESCU

BENEFICIAR	Primaria municipiului Oradea.Piata Unirii nr. 1, 410100 Oradea, Bihor, 0040 259 437 000, primarie@oradea.ro
OBIECT	**PUZ – REGENERARE URBANA B-dul DECEBAL - STRADA T. VLADIMIRESCU** Mun. Oradea, Jud. Bihor, nr. cad. 169736
FAZA	**PUZ – AVIZARE – ETAPA 2- CONSULTAREA POPULATIEI**
PROIECT NR	**20/ 2019**
PROIECTANT	**SC ARCHISTUFF STUDIO SRL** Mun. Oradea, Str. Oituz, nr. 4

Dispozitii generale

1.Rolul RLU

Rolul Regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

2.Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU afferent PUZ stau:
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10. 04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG-lui;
• Legea nr. 50/1991- privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republica ta , cu modificarile si completarile ulterioare;
• Ordinul M. T.C.T. nr. 839/2009-modificat, privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si
completarile ulterioare;
• Legea nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul ,modificata.

3.Domeniu de aplicare

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale

CUPRINS

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare al regulamentului
2. Corelarea cu alte regulamente

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

4. Utilizare functionala
- utilizari admise;
- utilizari interzise;

5. Conditii de amplasament, echipare si conformare a constructiilor
- caracteristici ale parcelelor;
- amplasarea constructiilor fata de aliniament;
- amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- accese carosabile;
- inaltimea constructiilor;
- spatii verzi si plantate;
- imprejmuiri

6. Posibilitati maxime de ocupare a terenului
- procentul de ocupare a terenului (POT)
- coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1.1. Domeniul de aplicare al regulamentului

Terenul generator al PUZ-ului se afla în partea nord-estică a localităţii Oradea în intravilan pe str. Tudor Vladimirescu nr. 79. În zona, s-au mai elaborat / sunt în curs de elaborare şi alte documentaţii urbanistice.
Terenul care face obiectul studiului, este inscris in CF 169736 cu nr. cad. 169736, suprafaţa 8.369 m^2.
Vecinătăţile acestui amplasament sunt:
La VEST: Proprietăţi ale persoanelor fizice şi/ sau juridice
La EST: Zona de locuinţe unifamiliale / Str. William Shakespeare
La NORD: Zona de locuinţe unifamiliale
La SUD: Str. Tudor Vladimirescu
Iar zona pe care se face studiul, sunt cuprinse în interiorul strazilor Buevardul Decebal; Strada Onestilor; Strada Constantin Brancoveanu; Strada Simion Barnutiu.
Vecinătăţile acestui amplasament sunt:
La EST: Bul. Decebal
La NORD: Str. Constantin Brancoveanu
La VEST: Str. Onestilor
La SUD: Str.Simion Barnutiu

1.2. Corelare cu alte regulamente

- Planul urbanistic general (PUG) - Oradea
- Documentaţii de urbanism în curs de elaborare
- Plan Suprapunere topografica cu cel cadastral în zona studiata.
- Baza topografica si identificare cadastrala
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176 / N / 16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului
- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare
- HG 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

2.1 Utilizare functionala

2.2. Conditii de amplasament, echipare si conformare a constructiilor

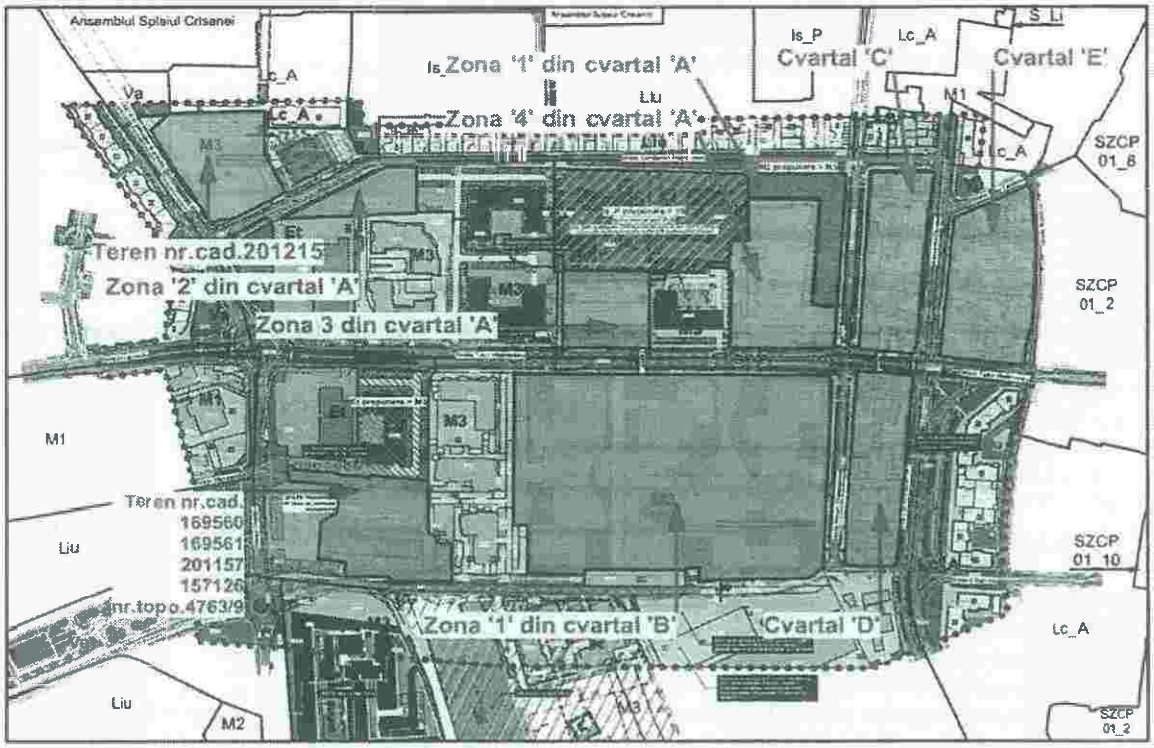
2.3. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

Nota: Regulamentul/ regulamentele (in functie de zona) propuse prin prezentul PUZ sunt strict aplicabile terenurilor evidentiate in urmatoarele planse:

1. Regulament zona "2" din cvartal "A" U03.4
2. Regulament zona "3" din cvartal "A" U03.5
3. Regulament zona "4" din cvartal "A" U03.6
4. Regulament zona "1" din cvaratal "A" U03.7
5. Regulament cvartal "C" si "D" U03.8
6. Regulament cvartal "E" U03.9
7. Regulament zona "1" din cvartal "A" U03.10
8. Regulament teren nr.cad. 201215 U03.11
9. Regulament teren nr.cad. 208585; 169561 si 4763/9 U03.12
10. Regulament teren scuar verde situat intre strazile A.D.Xenopol; S.O.Iosif si Paunului.

Regulamentul se aplica doar terenului propus spre restructurare din UTR Liu in UTR Va conform HCL.nr.175 din 28.februarie.2019. Plansa U03.1.1
Si in urmatoarea schema de identificare zona de luta in studiu:

Si in urmatoarea schema de identificare zona de luta in studiu:



Din punct de vedere al organizarii circulatiilor in zona luata in studiu, servitutile de utilitate publica sunt marcate in plansa: "Plan circulatii si restructurare profile stradale preliminare" U03.2

2.3.1 REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-M1-ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS:

Dacă nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M1 (din prezentul PUZ), se vor respecta reglementările asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu următoarele condiționări suplimentare:
1-Regim de înălțime maxim S / D + P + 2 + R / M
2-POT max = 60 %
3-CUT max= 1.8
4 - Suprafață teren min 350 m²
Notă: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la etajarea, mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situtia existenta costructiile depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.
Nota:
1.Pentru realizarea de unificari/ dezmembrari de parcele de teren aflate in cvartalele C; D si E este necesar consultarea comisiei locale de urbanism CMUAT.
2.Pentru realizarea de noi (orice) investitii pe parcelarul restructurat din cvartalele C; D si E, este necesar obtinerea avizului Arhitect Sef cu prezentarea/ilustrarea volumetrica a insertiei in context.
Nota.Pentru toate situatiile atipice ce nu au putut fi prevazute in prezenta documentatie, amplasarea constructiilor se va realiza printr-o documentatie de urbanism de tip PUD.
UTILIZARI ADMISE:
Locuințe colective
Functiuni de financiar-bancare
Functiuni de cultura

Functiuni de sanatate si asistenta sociala
Functiuni adminitrative
Functiuni tertiare
Functiuni de invatamant si cercetare
Functiuni de administrare a afacerilor
Functiuni de cult
Functiuni de turism
La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă.Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulaţie redusă/ secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Descriere servicii tertiare, servicii profesionale sau manufacturiere:
Comerţ en detail: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc.
Alimentaţie publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar.sau altele din aceeasta categorie.
Servicii cu acces public: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă,sau altele din aceeas categorie.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate,clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, sau altele din aceeas categorie.
Servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte,inlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie,sau altele din aceeas categorie.

Conditionari pentru servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere daca acestea se realizeaza in paralel cu functiunea de locuire:
(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea in scopul desfasurarii actvitatii de baza, să nu depăşească 50mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.
Conditionari pentru spălătorii auto:

(a) activitatea de spălătorie sa nu fie insotita, pe aceeaşi parcelă, de activităţi precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor/ spaţiilor destinate spălării este limitat la 2 boxe.
(c) există posibilitatea parcării pentru clienţii aflaţi în aşteptare;
(d) spălătoria se va afla la o distanţă minimă de 15 m faţă de orice fereastră a unei locuinţe;

UTILIZARI INTERZISE:
Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerţ en gros.
Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri, cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele de la "Admise" si "Admise cu conditionari"

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
FRONT SRADAL: -aliniament continuu,cu posibilitate de retrageri volumetrice, fara diminuarea perceptiei de aliniere la front a intregului volum. Minim 70% din suprafata planului fatadei paralel cu axul strazii va fi amlasata in aliniamentul strazii, cu retragere 3m. Retrageri volumetrice maxime 8m. Nu se admit elemente de consola sau balcoane care depasesc aliniamentul strazii. Se recomanda ca elementele de consola sau balcoanele sa nu fie amplasate la etajele 1,2 si 3.
LATERALE: - minim - 4,5m sau minim jumatate din inaltimea cladirii masurata din punctul cel mai inalt - raportata intre constructii.Se accepta retrageri succesive in trepte pentru asigurarea raportului, pentru atingerea inaltimii maxime.

-sau alipit la calcan ori pe mejdie formandu-se un nou calcan daca cladirea invecinata este amplasata la o distanta mai mica de 2,00m fata de limita cadastrala. Cladirea nou propusa se va alipii la calcanul existent sau se va amplasa pe mejdie, iar inaltimea noului calcan nu va depasii 5 nivele supraterane. Inaltimea maxima admisa de regulament se va putea atinge prin retrageri succesive fata de limita cadastrala. Prima retragere volumetrica va avea minim 8m fata de planul calcanului/ limitei cadastrale. Regula retragerii succesive este valabila pentru corpurile ce depasesc 5 nivele supraterane. Conditiile enumerate mai sus sunt valabile pentru retragerile laterale (intre vecini).
SPATE: **-in cazul cvartalelor "C" si "D" nu se admit comasari de parcele care prin unificare formeaza o latura posterioara fara acces la strada. Se doreste unificarea parcelelor astfel incat sa se formeze noi loturi de teren cu front dublu (strada Decebal- William Shakespeare) sau strazile (Simion Barnutiu- Tudor.Vladimirescu- Constantin Brancoveanu).**

-in cazul cvartalului "E" nu se admit comasari de parcele care prin unificare formeaza o latura posterioara fara acces la strada. Se doreste unificarea parcelelor astfel incat sa se formeze noi loturi de teren cu front dublu (strada Decebal- Rosiorilor) sau strazile (Tudor Vladimirescu- Piata Cazarmii).
Nota: In cazul existentei unor calcane,accestea se vor acoperi. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv, recomandabil, contrapunerea de curţi în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
Pentru parcelele de colt se va respecta aliniamentul egal pe toate laturile.
In toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119/ 2014 privind insorirea incaperilor de locuit.

Nota.Pentru toate situatiile atipice ce nu au putut fi prevazute in prezenta documentatie, amplasarea constructiilor se va realiza printr-o documentatie de urbanism de tip PUD.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

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).

Nota: Inainte de stabilirea limitelor de implantare minime si a regimului de inaltime aferenti lotului in cauza se va consulta DIAGRAMA DE REGULAMENT PROPUS (M1) pentru verificarea incadrarii privind suprafata de teren a lotului existent pe care se doreste realizarea investitiei. Deoarece limitele de implantare si regimul de inaltime pot varia in functie de marimea lotului de teren.

INDICI ŞI SUPRAFEŢE:

In cazul unificarii de loturi existente , suprafete minime lot teren format va fi mai mare sau egal cu 800mp.

Parcelele sa aibe frontul mai mic decat adancimea (valabil doar in cazul parcelelor comune).

POT max = 50 % pentru parcele comune; POT max= 70% pentru parcele de colt.

CUT max =2.88 pentru parcele comune; CUT max= 3.96 pentru parcele de colt.

Pentru parcele ce includ zone pentru parcaje colective amplasate la sol sau în subsolul cladirilor sau cladiri dedicate parcajelor, care vor avea acces public, în care cel putin 10% din suprafaţa construită desfăşurată supraterană/subterana din suprafata destinata parcajului , CUT **max = 4.5**

Nota: Indicii urbanistici POT si CUT nu se pot atinge simultan. Pentru atingerea regimului maxim admis de regulament si incadrarea in CUT maxim admis este necesar conformarea arhitecturala a volumului propus.

REGIM MAXIM DE INALTIME

(1 - 3 S / D) + P + 11 S-subsol, D - demisol, P - parter

1. Pentru interventiile dupa restructurarea parcelarului cvartalelor C;D;E regimul minim de inaltime a constructiilor cu front la strazile Decebal, T.Vladimirescu va fi de minim P+4 pentru 50% din lungimea frontului si planul generat de acesta.

2. Pentru frontul loturilor de teren aflate la strada Rosiorilor regimul maxim de inaltime va fi de P+4, pe o adancime minima de 25m din aliniament. Dupa adancimea de 25m din aliniamentul strazii Rosiorilor inaltimea constructiilor va putea ajunge la P+11. Exceptie de la aceasta regula sunt parcele de colt strada T.Vladimirescu cu Strada Rosiorilor sau Strada Piata Cazarmii cu Strada Rosiorilor regimul de inaltime va putea atinge P+6 pe maxim 50% din lungimea aliniamentului si planul generat de acesta la Strada Rosiorilor. Regula se aplica pe o adancime de maxim 25m de la frontul strazii Rosiorilor.

PARCAJE:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU-Oradea aferent UTR M1). 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.

Pentru locuinte colective (multifamiliale):

- 1 loc / apartament cu arie utila mai mica de 100 mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utila mai mare de 100mp.

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).

Pentru functiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:

- 1 loc de parcare la 80 mp arie utila (pentru functiuni fara acces public).
- 1loc de parcare la 40 mp arie utila (pentru functiuni cu acces public).

Pentru funtiuni tertiare:

-unitati de alimentatie publica = 1 loc de parcare la 9 mp arie utila a salii de mese/activitati.
-servicii cu acces public = 1 loc de parcare la 35 mp arie utila destinata publicului.
-sevicii profesionale = 1loc de parcare la 35 mp arie utila destinata publicului.

-servicii manufacturiere = 1loc de parcare la 50 mp arie utila.
-comert en detail = 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

SPATII VERZI:
Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul parcelelor comune şi minimum 15% în cazul parcelelor de colţ 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, avand 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 care împiedica realizarea construcţiilor autorizate.Zona cuprinsa intre frontul stradal si cladire (3m) se recomanda a se amenaja ca gradina de fatada cu o zona verde in proportie de cca.60%.

IMPREJMUIRI:
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 permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă aîmprejmuirilor 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, spre interiorul parcelei.

2.3.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE UTR-M3 -ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC ;

Dacă nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M3 (din prezentul PUZ), se vor respecta reglementările asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu următoarele condiţionări suplimentare:
1-Regim de înălţime maxim S / D + P + 2 + R / M
2-POT max = 60 %
3-CUT max = 1.8
4-Suprafaţă teren min 350 m²

Notă: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la etajarea, mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situtia existenta costructiile depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.

UTILIZARI ADMISE:
Locuinţe colective
Functiuni de financiar-bancare
Functiuni de cultura
Functiuni de sanatate si asistenta sociala
Functiuni adminitrative
Functiuni tertiare
Functiuni de invatamant si cercetare
Functiuni de administrare a afacerilor
Functiuni de cult
Functiuni de turism
La imobilele noi, parterele spre spaţiile (strazi) publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă.Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Descriere servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere:
Comerţ en detail: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc.
Alimentaţie publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar,sau altele din aceeasta categorie.
Servicii cu acces public: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă,sau altele din aceeas categorie.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate,clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă,sau altele din aceeas categorie.
Servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte,inlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie,sau altele din aceeas categorie.

Conditionari pentru servicii tertiare, servicii profesionale sau manufacturiere daca acestea se realizeaza in paralel cu functiunea de locuire:
(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea in scopul desfasurarii actvitatii de baza, să nu depăşească 50mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.
Conditionari pentru spălătorii auto:
(a) activitatea de spălătorie sa nu fie însoţită, pe aceeaşi parcelă, de activităţi precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor/ spaţiilor destinate spălării este limitat la 2 boxe.
(c) există posibilitatea parcării pentru clienţii aflaţi în aşteptare;
(d) spălătoria se va afla la o distanţă minimă de 15 m faţă de orice fereastră a unei locuinţe;

UTILIZARI INTERZISE:
Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerţ en gros.

Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri. cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele de la "Admise" si "Admise cu conditionari"

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
FRONT SRADAL: - minim - 6 m
LATERALE: - minim - 4,5m sau minim jumatate din inaltimea cladirii masurata din punctul cel mai inalt - raportata intre constructii.
SPATE: - minim - 4,5m sau minim jumatate din inaltimea cladirii masurata din punctul cel mai inalt al cladirii- raportata intre constructii.
Nota:In cazul existentei unor calcane,accestea se vor acoperi. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv, recomandabil, contrapunerea de curţi în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
Pentru parcelele de colt se vor respecta retragerile fata de aliniamentul strazii ,egal pe toate laturile cu front la strada.
In toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119/2014 privind insorirea incaperilor de locuit.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
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).

INDICI SI SUPRAFETE:
In cazul unificarii de loturi existente, suprafete minime lot teren format va fi mai mare sau egal cu 800 mp. Parcelele sa aiba frontul mai mic decat adancimea, (valabil doar in cazul parcelelor comune)
POT **max parcele comune= 40 % POT max parcele de colt= 50%**
CUT **max = 2.28 pentru** parcele **comune CUT max=2.88 pentru** parcele de **colt**
Pentru parcele ce includ zone pentru parcaje colective amplasate la sol sau in subsolul cladirilor sau cladiri dedicate parcajelor, care vor avea acces public, în care cel putin 10% din suprafaţa construită desfăşurată supraterană/subterana din suprafata destinata parcajului, **POT max=60% ;** CUT **max = 3.6**
Nota: **Indicii urbanistici POT si CUT nu se pot atinge simultan. Pentru atingerea regimului maxim admis de regulament si incadrarea in CUT maxim admis este necesar conformarea arhitecturala a volumului propus.**

REGIM MAXIM DE INALTIME
(1 - 3 S / D) + P + 7 + R S-subsol, D - demisol, P - parter, R - nivel retras
(1 - 3 S / D) + P + 8
Nivelul retras va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m.

PARCAJE:
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU-Oradea aferent UTR M3). 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.

Pentru locuinte colective (multifamiliale):
- 1loc/apartament cu arie utila mai mica de 100mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utila mai mare de 100mp.

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).
Pentru functiuni administrative, d administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:
- 1loc de parcare la 80mp arie utila (pentru functiuni fara acces public).
- 1loc de parcare la 40mp arie utila (pentru functiuni cu acces public).

Pentru funtiuni tertiare:
-unitati de alimentatie publica = 1loc de parcare la 9mp arie utila a salii de mese/activitati.
-servicii cu acces public= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
-sevicii profesionale= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
-servicii manufacturiere= 1loc de parcare la 50mp arie utila.
-comert en detail= 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

SPATII VERZI:
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul parcelelor comune și minimum 25% în cazul parcelelor de colț 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 15% 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 care împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

IMPREJMUIRI:
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 aîmprejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile 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, spre interiorul parcelei.

2.3.3
REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-ZONA VERDE- SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT (Va).

UTILIZARI ADMISE:
Plantații înalte, medii și joase
Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
Mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile
Edicule, componente ale amenajării peisagere
Construcții pentru activități culturale și alimentație publică
Grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

UTILIZARI INTERZISE:
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;
Orice utilizări, altele decât cele de la "Admise" si "Admise cu conditionari"

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
STRADA: -minim 6m
LATERAL:- minim - 6m
SPATE:- minim - 6m

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3,5 m.

INDICI SI SUPRAFETE:
POT maxim parcele de colt= 5% (pentru constructiile ce contin spatii interioare)
CUT maxim = 0,1 (pentru constructiile ce contin spatii interioare)

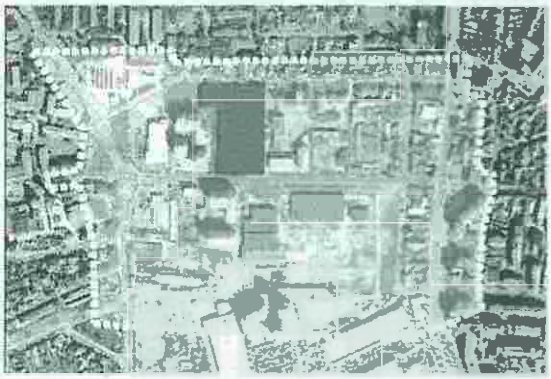
REGIM MAXIM DE INALTIME
S-subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras
(S/D)+P+1
Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasii 7m.

PARCAJE:
Este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.
Parcajele se vor amenaja in aproprierea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje.
Pentru functiuni tehnico edilitare: 1loc de parcare la 160mp AU.
Pentru vizitatori : Utilizatorii parcului (zonei verzi) vor avea autovehiculele parcate in incinta propiretatilor private din zona. Zona verde deservind locuitorii din imprejurimi.

SPATII VERZI:
Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

IMPREJMUIRI:
Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,5 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită , iar catre spatiul public, vor fi de tip transparent.

2.3.4 EXCEPŢII, CAZURI SPECIALE LA PREZENTUL REGULAMENT



CAZUL 01 STR CONSTANTIN BRÂNCOVEANU

În cazul în care se realizează o singură investiţie prin unificarea terenurilor prin documentaţia de urbanism în curs de elaborare:

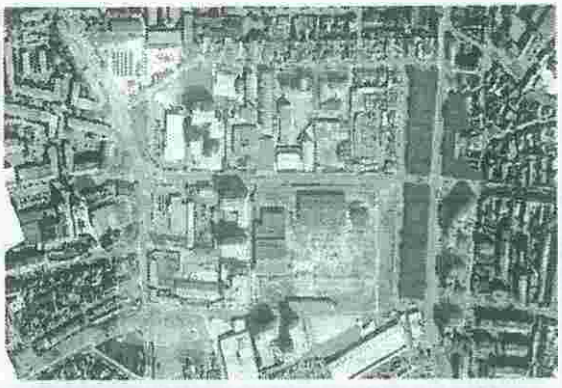
nr. cad. 2827	nr. 16A str. C. Brâncoveanu
nr. cad. 162251	nr. 16B str. C. Brâncoveanu
nr. cad. 13853	nr. 14 str. C. Brâncoveanu
nr. topo. 4768 / 7	nr. 85 str. T. Vladimirescu

Şi se vor respecta următoarele condiţionări, se va afla sub incidenţa regulamentului M3:

1-Amplasarea investiţiei se va realiza ţinând cont de o retragere cel puţin egală cu înălţimea faţă de construcţiile din frontul opus străzii C. Brâncoveanu dar nu mai puţin de 30 m (între fatadele constructiilor).

2-Cu o retragere succesivă în trepte cu regim de înălțime max. P + 5 în cazul amplasării la mai puțin de 30 m față de construcțiile din frontul opus străzii C. Brâncoveanu, dar nu mai puțin de 6m, conform regulamentului M3 din prezentul PUZ.

Dacă nu se îndeplinesc condițiile menționate mai sus, terenurile cu nr. cad. 2827, 162251, 13853 rămân sub incidența M4, conform Regulament PUG Oradea UTR M4.



CAZUL 02 TERENURILE CUPRINSE ÎNTRE STR CONSTANTIN BRÂNCOVEANU - CAL DECEBAL- STR SIMION BĂRNUȚIU - STR WILLIAM SHAKESPEARE

În cazul în care se realizează unificări de terenuri care rezultă suprafață minimă de teren 800 m^2,front mai mic decât adâncimea (in cazul parcelelor comune) se vor respecta reglementările asimilat M1 (din prezentul PUZ).

Dacă nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M1, se vor respecta reglementările asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu următoarele condiționări:

1-Regim de înălțime maxim S / D + P + 2 + R / M
2-POT max = 60 %
3-CUT max= 1.8
4-Suprafață teren min 350 m^2

Nota: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la etajarea, mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situtia existenta costructiile depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.

CAZUL 03 TERENURILE AFLATE LA INTERSECȚIA STR CONSTANTIN BRÂNCOVEANU-STR WILLIAM SHAKESPEARE (UTR M2 conform PUG Oradea)

În cazul în care se realizează unificări de terenuri din care rezultă suprafață minimă de teren 800 m^2 și front mai mare sau egal cu 21 m se vor respecta reglementările asimilat M3 (din prezentul PUZ) cu urmatorii indici urbanistici maxim admisi:

1 - Regim de înălțime maxim (1-3 S/D)+P+7+R; (1-3 S/D)+P+8
2-POT max = 60% (cu conditionari)
3-CUT max = 3.6 (cu conditionari)

Dacă nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M3 (din prezentul PUZ), se vor respecta reglementările asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu următoarele condiționări suplimentare:

1-Regim de înălțime maxim S / D + P + 2 + R / M
2-POT max = 60 %
3-CUT max= 1.8
4-Suprafață teren min 350 m^2

Notă: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la etajarea, mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situtia existenta costructiile depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.

CAZUL 04 TERENURILE AVAND FRONT LA STR CONSTANTIN BRÂNCOVEANU SI STR TUDOR VLADIMIRESCU (UTR Is_P conform PUG Oradea)

NOTA: Pana la elaborarea PUD de catre administrativul teritoriului (prorprietarul Nr.CAD.173773 si 165354), terenurile raman sub incidenta Reulament UTR Is_P (conform PUG Oradea).

În cazul în care se realizează PUD pentru relocarea unitatii de invatamant (UTR Is_P) si restructurarea zonei pentru amplasare zona verde cu acces public

(UTR Va conform PUG Oradea), adiacenta strazii C.Brancoveanu si zona M3 adiacenta strazii T.Vladimirescu se vor respecta urmatoarele regulamente:
-pentru **Zona verde cu acces public nelimitat -se va respecta regulamentul UTR-Va, conform RLU PUG Oradea).**
-pentru **Zona M3 -se va respecta reglementarile M3 propuse prin prezentul PUZ**

întocmit
arh. POPA SILVIU-ADRIAN

ROMÂNIA
Judeţul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Direcţia Arhitect Şef
Cod operator: 16136

Piaţa Unirii nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259 437 000
Fax. +40 0259 437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

DIRECŢIA ARHITECT ŞEF

Ca urmare a cererii adresate de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA , cu domiciliul/sediul în judeţul BIHOR , municipiul/oraşul/comuna ORADEA ,satul ____ , sectorul ____, cod poştal ____, str. Piaţa Unirii , nr. 1 , bl. ____ , sc. ____ , et. ____ , ap. ____ ,telefon/fax 0259436276 , e-mail ____ , înregistrată la nr. 429759 din 18.10.2021

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 2140 din 22.10.2021

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru PUZ Regenerare urbana zona B-dul Decebal - str. T.Vladimirescu
generat de imobilul zona B-dul Decebal - str.T.Vladimirescu - str.C-tin Brancoveanu
Iniţiator: PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA
Proiectant: ARCHISTUFF STUDIO SRL
- Specialist cu drept de semnătură RUR arh.Popa Silviu
- Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în PUZ: Aria delimitata de B-dul Decebal, str.C-tin Brancoveanu, str.Onestilor si drumul public paralel cu str.Tudor Vladimirescu studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.525/2015, aria cuprinsa intre B-dul Decebal, str.Tudor Vladimirescu, str.Rosiorilor, str.Piata Cazarmii (Stotal = 304095,0mp) si aria delimitata de str.St.Olosif, str.A.D.Xenopol si str.Paunului (S=4168 mp)
- Prevederi R.L.U. aprobate anterior:
  - UTR: Zona studiata include mai multe UTR-uri: M2, M3, M4, RrM1, Et, G_t, Is_P;
  - regim de construire: preponderant deschis;
  - funcţiuni predominante: Structură funcţională mixtă, activitati economice tertiare;
  - H max: intre 16,0m si 25,0m (1-2S+P+2E+M/R – (1-3S)+P+5E+M/R (functie de UTR); S+P+8E cu Hmax.28,0m (conform PUZ aprobat cu HCL nr.888/2019);
  - POT max: 40% - 60% (parcele comune); 50% - 70% (parcele de colt), functie de UTR;
  - CUT max: 1,5 - 2,2 (parcele comune); 1,8 – 2,8 (parcele de colt), functie de UTR ;
  - retragerea minimă faţă de aliniament: in aliniament sau in conformitate cu PUZ de restructurare;
  - retrageri minime faţă de limitele laterale: intre mejdii sau H/2 dar minim 4,5m ;
  - retrageri minime faţă de limitele posterioare: H dar minim 6,0m ;
- Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
  - UTR de tip M1, M3, M4, Is_P, Va;
  - funcţiuni predominante: structură funcţională mixtă;
  - Regim de inaltime: - UTR M1: S/D+P+2E+M/R -:-(1-3S)+P+11E; UTR M3: S/D+P+2E+M/R -:-(1-3S)+P+7E+R, (1-3S)+P+8E; Conditiile cu privire la regimul maxim de inaltime sunt descrise in RLU aferent PUZ pentru fiecare caz in parte;
  - POTmax : UTR M1: POTmax = 50,0%; CUTmax = 2,88 (parcele comune); POTmax = 70,0%, CUTmax = 3,96 (parcele de colt); CUTmax = 4,5 (in conditiile amenajarii de locuri de parcare publice in procent de 10%); UTR M3 - POTmax = 40,0%; CUTmax = 2,28 (parcele comune); POTmax = 50,0%, CUTmax = 2,88 (parcele de colt); POTmax = 60%, CUTmax = 3,6 (in conditiile amenajarii de locuri de parcare publice in procent de 10%):
  - retragerea minimă faţă de aliniament: la aliniament (UTR M1), minim 6,0m (UTR M3);
  - retrageri minime faţă de limitele laterale: intre mejdii pentru fronturi inchise, iar in sistem izolat min.4,5m sau h/2 intre cladiri;
  - retrageri minime faţă de limitele posterioare: cu respectare OMS 119/2014 (UTR M1); min 4,5m sau h/2 intre cladiri (UTR M3);
- circulaţii şi accese: in prezent accesul in zona se realizeaza pe B-dul Decebal, str.Tudor Vladimirescu, str.Onestilor, str.C-tin Brancoveanu ;
- echipare tehnico-edilitară: prin racord la retelele existente in zona.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 22.10.2021 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal, cu următoarele condiţii:

- Prin documentaţia de urbanism se studiaza posibilitatea de regenerare urbana etapizata a ariei specificate, stabilindu-se:

1) Dezvoltarea si modernizarea retelei stradale astfel:

- largirea str.Tudor Vladimirescu la profil transversal de 25,0m, respectiv 29,6m in zona pasajului (intre str.W.Shakespeare si B-dul Decebal);
- prelungirea drumului public constituit conform PUZ aprobat cu HCL nr.525/2015 pana in B-dul Decebal, pozitionat in prelungirea strazii Simion Barnutiu (profil transversal variabil 14-18 m) care va lega str.Onestilor de B-dul Decebal;
- amenajare intersectie B-dul Decebal - str.T.Vladimirescu cu pasaj subteran;
- amenajare intersectie str.T.Vladimerescu - str.Onestilor cu pasaj subteran;
- largire str.C-tin Brancoveanu, in zona intersectiei cu str.Onestilor
- constituire drum public intre str.C-tin Brancoveanu si str.Poienitei (profil transversal de 9,0m);
- constituire corridor pietonal (obiectiv de interes public in derulare), cu profil transversal de 7,25m

- Terenul necesar dezvoltarii retelei stradale va trece etapizat, din proprietate privata in domeniul public;

2) Regenerare urbana, restructurare , reconversie functionala ale tuturor subzonelor cuprinse in zona de studiu (exceptie UTR Is_P) in in zone mixte de tip M1, M3, Va conform propunerii prezentate in plansa U03 cu reglementarile descrise mai sus; Pentru fiecare categorie de interventii privind reconversia functionala, exista fise cu detalii si reglementari specifice (plansele U03.4-:-U03.12);

- Pentru incinta fostei intreprinderi Infratirea: Regim de inaltime: (1-3S)+P+11E cu un accent de P+16E; POTmax = 50,0%; POTmax = 60%, CUTmax = 3,6 in conditiile amenajarii de locuri de parcare publice in procent de 10%); fata de limita vestica retragerea va fi de minim 6m sau h/2 intre cladiri dar nu mai putin de 30m pentru corpurile de P+11;
- UTR M4 cu reglementarile specifice descrise in RLU aferent PUG poate beneficia de reglementarile corespunzatoare subzonei M3 in conditiile descrise pe plansa U03, cazul 01;
- Parcelele existente pot ramane cum sunt sau se pot alipi, indicii urbanistici fiind specificati in notele aferente RLU, functie de suprafata parcelelor rezultate

3) Aria delimitata de str.St.O.Iosif, str.A.D.Xenopol si str.Paunului va fi amenajata ca zona verde de agrement (Va) cu reglementarile specifice descrise in plansa U03.1.1;

- Documentatia nu se va supune procedurii de consultare a populatiei, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului"(aprobat prin HCL nr.495/2019), acesta etapa find parcursa iar fata de varianta supusa consultarii publicului s-au operat modificari si detalii suplimentare generate de obiectiunile inregistrate.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z..

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 289 din 23.01.2020, emis de Primăria municipiului Oradea.

Taxa emitere aviz este 200 lei.

Cu stimă,

Primar
Florin Birta

Arhitect Şef
Radu Fortiş

Director Executiv Adjunct
Adriana Lipovean

Întocmit:
Camelia Ciente

Vă aducem la cunoştinţă faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei legal justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016, pentru o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

ROMÂNIA
Judeţul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Instituţia Arhitectului Şef
Cod operator: 16136

Piaţa Unirii nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259 437 000
Fax. +40 0259 437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

INSTITUŢIA ARHITECTULUI ŞEF

Ca urmare a cererii adresate de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA reprezentat prin , cu domiciliul/sediul în judeţul BIHOR ,municipiul/oraşul/comuna ORADEA ,satul ,sectorul , cod poştal , str. Piaţa Unirii nr. 1 bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax 0259436276 e-mail ,înregistrată la nr. 110718 din 15.03.2021

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 546 din 1803.2021

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru PUZ Regenerare urbana zona B-dul Decebal - str.T.Vladimirescu

generat de imobilul strada Tudor Vladimirescu, nr. 79, zona B-dul Decebal - str.T.Vladimirescu-str.C-tin Brancoveanu

Iniţiator: PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA reprezentat prin

Proiectant: ARCHISTUFF STUDIO SRL

- Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Popa Silviu
- Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în PUZ: Aria delimitata de B-dul Decebal, str.C-tin Brancoveanu, str.Onestilor si drumul public paralel cu str.Tudor Vladimirescu, din dreptul str.Barcaului, studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.525/2015(Stotal = 304095,0mp) si aria delimitata de str.St.O.Iosif, str.A.D.Xenopol si str.Paunului (S=4168 mp)
- Prevederi R.L.U. aprobate anterior:
  - UTR: Zona studiata include mai multe UTR-uri: M2, M3, M4, RrM1, Et, G_t, Is_P ;
  - regim de construire: preponderant deschis;
  - funcţiuni predominante: Structură funcţională mixtă, activitati economice tertiare;
  - H max: intre 16,0m si 25,0m (1-2S+P+2E+M/R – (1-3S)+P+5E+M/R (functie de UTR); S+P+8E cu Hmax.28,0m (conform PUZ aprobat cu HCL nr.888/2019);
  - POT max: 40% - 60% (parcele comune); 50%- 70% (parcele de colt), functie de UTR;
  - CUT max: 1,5 - 2,2 (parcele comune); 1,8 – 2,8 (parcele de colt), functie de UTR ;
  - retragerea minimă faţă de aliniament: in aliniament sau in conformitate cu PUZ de restructurare;
  - retrageri minime faţă de limitele laterale: intre mejdii sau retragere fata de acestea cu H/2 dar minim 4,5m ;
  - retrageri minime faţă de limitele posterioare: H dar minim 6,0m ;
- Prevederi P.U.Z.-R.L.U. propuse:
  - UTR de tip M1, M3, Is_P, Va;
  - funcţiuni predominante: structură funcţională mixtă;
  - Regim de inaltime: - UTR M1: (1-3S)=P+10E+R, (1-3S)+P+11E; UTR M3: (1-3S)=P+7E+R, (1-3S)+P+8E;
  - POTmax = 50,0%; CUTmax = 2,88 (parcele comune); POTmax = 70,0%, CUTmax = 3,96 (parcele de colt); CUTmax = 4,5 (in conditiile amenajarii de locuri de parcare publice in procent de 10%). pentru UTR M1; - POTmax = 40,0%; CUTmax = 2,28 (parcele comune); POTmax = 50,0%, CUTmax = 2,88 (parcele de colt); POTmax = 60%, CUTmax = 3,6 (in conditiile amenajarii de locuri de parcare publice in procent de 10%), pentru UTR M3;
  - retragerea minimă faţă de aliniament: la aliniament (UTR M1), minim 6,0m (UTR M3);
  - retrageri minime faţă de limitele laterale: intre mejdii pentru fronturi inchise, in sistem izolat min. 4,5m sau h/2 intre cladiri; la incinta fosei Infratirea, ;
  - retrageri minime faţă de limitele posterioare: cu respectare OMS 119/2014 (UTR M1); min 4,5m sau h/2 intre cladiri (UTR M3);

- Pentru incinta fostei intreprinderi Infratirea: Regim de inaltime: (1-3S)+P+11E cu un accent de P+16E; POTmax = 50,0%; POTmax = 60%, CUTmax = 3,6 in conditiile amenajarii de locuri de parcare publice in procent de 10%); fata de limita vestica (Ared) retragerea va fi de minim 6m sau h/2 intre cladiri dar nu mai putin de 30m pentru corpurile de P+11;
- circulaţii şi accese: in prezent accesul in zona se realizeaza pe B-dul Decebal, str.Tudor Vladimirescu, str.Onestilor, str.C-tin Brancoveanu ;
- echipare tehnico-edilitară: prin racord la retelele existente in zona.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 18.03.2021 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal, cu următoarele condiţii:

- Prin documentatia de urbanism se studiaza posibilitatea de regenerare urbana etapizata a ariei specificate, stabilindu-se:

1) Dezvoltarea si modernizarea retelei stradale astfel:
   - largirea str.Tudor Vladimirescu la profil transversal de 25,0m;
   - prelungirea drumului public constituit conform PUZ aprobat cu HCL nr.525/2015 pana in B-dul Decebal, pozitionat in prelungirea strazii Simion Barnutiu (profil transversal variabil 14-18 m) care va lega str.Onestilor de B-dul Decebal;
   - largirea B-dului Decebal pe tronsonul cuprins intre str.Tudor Vladimirescu si str.C-tin Brancoveanu (profil transversal de minim 22,0m);
   - amenajare intersectie B-dul Decebal - str.T.Vladimirescu cu pasaj subteran;
   - amenajare intersectie str.T.Vladimerescu - str.Onestilor cu pasaj subteran;
   - largire str.C-tin Brancoveanu, in zona intersectiei cu str.Onestilor
   - constituire drum public intre str.C-tin Brancoveanu si str.Poienitei (profil transversal de 9,0m);
- Terenul necesar dezvoltarii retelei stradale va trece etapizat, din proprietate privata in domeniul public;
2) Regenerare urbana, restructurare , reconversie functionala ale tuturor subzonelor cuprinse in zona de studiu (exceptie UTR Is_P) in in zone mixte de tip M1, M3, conform propunerii prezentate in plansa U03.2 cu reglementarile descrise mai sus;
- Parcelele existente pot ramane cum sunt sau se pot alipi, indicii urbanistici fiind specificati in notele aferente RLU, functie de suprafata parcelelor rezultate
- Aria delimitata de str.St.O.Iosif, str.A.D.Xenopol si str.Paunului va fi amenajata ca zona verde de agreement (Va);
- Documentatia se va supune procedurii de consultare a populatiei, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului"(aprobat prin HCL nr.495/2019)

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z..

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 289 din 23.01.2020 , emis de Primăria municipiului Oradea.

Cu stimă,

Primar
Florin Birta

Arhitect Şef
Radu Fenoş

DirectorExecutiv Adjunct
Adriana Lupoveanu

Întocmit:
Camelia Ciente

Vă aducem la cunoştinţă faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal furnizate de către Dvs. vor fi prelucrate cu respectarea strictă a prevederilor Regulamentului European privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date (GDPR), precum şi a celorlalte dispoziţii legale în vigoare. Aceste date vor fi folosite numai în scopul soluţionării cererii dumneavoastră şi vor fi păstrate în condiţiile prevăzute de Regulamentul UE nr. 679/2016 privind arhivarea (ca dosar, semnătură, datele depuse pe site)

Distribuţie Energie Electrică Romania – Sucursala Oradea
Str. Grivitei, Nr. 32, 410520, Oradea, Jud. Bihor

Tel: +40 259 405 702
Fax: +40 259 405 704
office.bihor@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14515791
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J05/265/2002
www.distributie-energie.ro

Distribuţie Energie Electrică Romania
Sucursala Oradea

Către **MUNICIPIUL ORADEA,**

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6020211010133/ 21.10.2021 pentru **obiectivul: INTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANA - B-DUL DECEBAL -T. VLADIMIRESCU** de la adresa: **ORADEA, sat -**, strada **DECEBAL**, nr. **0 fn**, bloc-, etaj -, apartament -, cod postal **999999**, numar cadastral **169736**, judeţul **BIHOR**.

În urma analizării documentaţiei depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus şi se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6020211010133 / 23.11.2021

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranţă a reţelelor electrice de distribuţie publică şi se încadrează în distanţele normate faţă de acestea.

2. În zonă **Exista** reţea electrică de distribuţie de **Medie tensiune|Joasa tensiune|Inalta tensiune -**.

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea puterii aprobate pe acest obiectiv trebuie să vă adresaţi la OD (operatorul de distribuţie) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz amplasament t-aţi solicitat racordarea obiectivului la reţeaua electrică de distribuţie publică pentru o putere maxim simultan absorbită de -kW.

4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 09.03.2022**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilităţii Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **U03.2** şi a Certificatului de urbanism nr. **289 / 23.01.2020**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de **423.75** lei, fara TVA.

7. Instalaţiile de distribuţie aparţinând operatorului de distribuţie au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat.

8. În cazul in care exista in zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparţin operatorului de distribuţie (sucursala ORADEA) este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători) - în vederea obţinerii avizelor de amplasament.

9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuţie.

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor operatorului de distribuţie se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Oradea

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Oradea
Str. Grivitei, Nr. 32, 410520, Oradea, Jud. Bihor

Tel: +40 259 405 702
Fax: +40 259 405 704
office.bihor@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14515791
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J05/265/2002
www.distributie-energie.ro

11. Alte precizări în funcţie de specificul obiectivului şi amplasamentul respectiv:
In zona exista linie electrica subterana de joasa tensiune LES 0,4 kV; linie electrica subterana de medie tensiune LES 20 kV; linie electrica aeriana de joasa tensiune LEA 0,4 kV; PTAb-uri si LEA 110 kV

CONDITII:
Se vor respecta conditiile impuse in Ord. ANRE 239/2020 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice cu modificarile si completarile conform Ordinului 225/2020 coroborat cu:
-PE 106/2003 Normativ pentru proiectarea si executarea liniilor electrice aeriene de joasa tensiune
-NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea si executarea retelelor de cabluri electrice
Se vor respecta distantele minime fata de retelele electrice existente in zona conform normativelor tehnice in vigoare PE 106/2003; NTE 007/08/00, Ord.ANRE 239/2020.
Nota:
- Prezentul aviz de amplasament va fi utilizat doar pentru intocmirea PUZ, nu se va putea utiliza pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivelor ce urmează a fi edificate conform Certificatului de Urbanism nr. 289/23.01.2020- emis de Primaria Municipiului Oradea pentru: "PUZ – Regenerare Urbana- B-dul Decebal- Tudor Vladimirescu,
- Dupa aprobarea PUZ, se va solicita un nou aviz de amplasament pentru construirea obiectivelor propuse (faza DTAC).

Pentru obiectivele propuse in PUZ care intra in culoarul de siguranta si protectie al instalatiilor electrice existente in zona, se va intocmi un studiu de coexistenta si analiza risc.

-Studiul poate fi elaborat de un consultant autorizat ANRE la comanda si pe cheltuiala solicitantului si se avizeaza in Comisia tehnica de avizare a Sucursalei Oradea. Lista consultantilor autorizati ANRE se poate consulta pe www.anre.ro.
-Studiul de coexistenta realizat pe cheltuiala solicitantului se va depune la operatorul de retea în vederea avizarii acestuia in Comisia CTE a Sucursalei Oradea.
-Realizarea lucrarilor prevazute în SC/SS va face obiectul unui contract pentru eliberarea amplasamentului/realizarea conditiilor de coexistenta, care se va incheia intre solicitant si DEER-Sucursala Oradea.

Director Sucursala **ORADEA**
Ing. Boja Ionel

Ionel Boja Semnătură digital de Ionel Boja Data: 2021.11.23 11:39:31 +02:00

Sef S.A.R. **ORADEA**
Ing. Salagean Monica

Monica Alina Salagean Semnătură digitală de Monica Alina Salagean Data: 2021.11.23 11:38:41 +02:00

Intocmit
Ildiko Kondor

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Oradea

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Oradea
Str. Grivitei, Nr. 32, 410520, Oradea, Jud. Bihor

Tel: +40 259 405 702
Fax: +40 259 405 704
office.bihor@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14515791
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J05/265/2002
www.distributie-energie.ro

23.11.2021 11:16 Document id: 3468138
Semnat de: Ildiko Kondor

AVA nr. 8.20211010133/ 23.11.2021

S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.
Tel: 0040 259 435 051
Fax: 0040 259 43 2 570
CUI: 54760
J 05 / 14 / 28. 05 1991
Cont: RO41BRDE050SV034 33450500
Capital social: 12 000 800 RON
E-mail: apacanal@apaoradea.ro
Web site: http://www.apaoradea.ro
ROMÂNIA, BIHOR, ORADEA 410202, STR. DUILIU ZAMFIRESCU NR. 3

Compartimentul Comunicare clienți,avize
Nr. 13059 din 29-04-2020

CĂTRE
PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA
Orade, P-ta Unirii nr.1

Spre știință : Secția Rețele apă
Sector Canal

Urmare a documentației depuse de dvs. cu nr.13059/28-04-2020 prin care solicitați aviz pentru construirea obiectivului:
PUZ - Regenerare urbana B-dul Decebal - str. Tudor Vladimirescu. - str. DECEBAL, BULEVARDUL nr. cad.169736, loc. Oradea conf.CU289/23-01-2020 conform planurilor de situație intocmite de SC ARCHISTUFF STUDIO SRL anexate de dvs., vă acordăm

AVIZ DE COEXISTENȚĂ

favorabil cu rețelele subterane din administrarea SC COMPANIA DE APA ORADEA SA, cu următoarele condiții:

1. Pe amplasamentul obiectivului dvs., SC COMPANIA DE APA ORADEA SA Oradea NU ARE rețele în exploatare.
2. Pentru realizarea investiției dvs. nu este necesară devierea rețelelor subterane existente pe amplasamentul de construcție a obiectivului prevăzut.
3. La proiectarea si executarea lucrărilor de rețele vor fi respectate prevederile STAS 8591/1-91 privind amplasarea rețelelor în centrele populate.
4. În cazul în care, cu ocazia săpăturilor, executantul găsește rețele subterane neidentificate, beneficiarul și executantul vor anunța SC COMPANIA DE APA ORADEA SA Oradea oprind imediat toate lucrările în curs, până la stabilirea condițiilor de coexistență cu noul obiectiv.
5. Alte condiții:

A. Construcțiile prevăzute se vor amplasa astfel încât să fie respectate normativele în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de rețelele de utilitate publică (distanța minimă față de rețele – 3ml).

A. La intocmirea proiectelor si construirea imobilelor prevazute se va tine seama de urmatoarele:

- *alimentarea cu apa a locuintelor prevazute se va face din reteaua de apa existenta pe str. T. Vladimirescu - tub FD Dn 200 mm*
- *evacuarea apelor uzate menajere se va face in reteaua de canalizare menajera prevazuta pe str. Schakespeare- tub Ov Dn 60/90 mm*
- *apele uzate menajere vor fi evacuate gravitational in retelele stradale (fara statii de pompare);*

AM \ AM

- *panta minima a retelelor de canalizare menajera va fi 3‰;*
- *racordurile de canalizare ale imobilelor vor fi proiectate astfel incat partea inferioara a acestora sa fie amplasata deasupra generatoarei tubului (retelei stradale), in vederea evitarii inundarii cladirilor;*

6. Nerespectarea prezentului aviz atrage răspunderea materială, contravenţională sau penală a celor vinovaţi, după caz, conform prevederilor legale.
Prezentul aviz este valabil un an de la data eliberării şi nu ţine loc de aviz pentru branşare/racordare la utilităţi.

Director General
ing. Gavra OVIDIU

Director Direcţie Comercială
ec. Ovidiu MUREŞAN

Director Tehnic
ing. Gheorghe POPA

Şef Compartiment
ing. Aliu SAS

S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA SA.
Nr. 13.159
Ziua 24 Luna 04

F.8.1

FIŞA TEHNICA
în vederea emiterii avizului
pentru amplasament si/sau bransament (racord)
pentru _____

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII

1.- Denumire ÎNTOCMIRE PUZ – REGENERARE URBANA BULEVARDUL DECEBAL - STRADA TUDOR VLADIMIRESCU

2.-Amplasament BIHOR ORADEA BULEVARDUL DECEBAL

3.- Beneficiar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA

4.- Proiectnr. 20/2019 elaborator SC ARCHISTUFF STUDIO SRL

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIŢIEI

2.1. AMPLASAMENT:
BIHOR, ORADEA, BULEVARDUL DECEBAL

NR. CAD. 169736 SUPRAFATA 8.369 MP

2.2. BRANŞAMENT / RACORD:

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINŢELOR AVIZATORULUI:

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIŢIILOR ŞI RESTRICTIILOR IMPUSE:

ÎNTOCMIT

L.S.

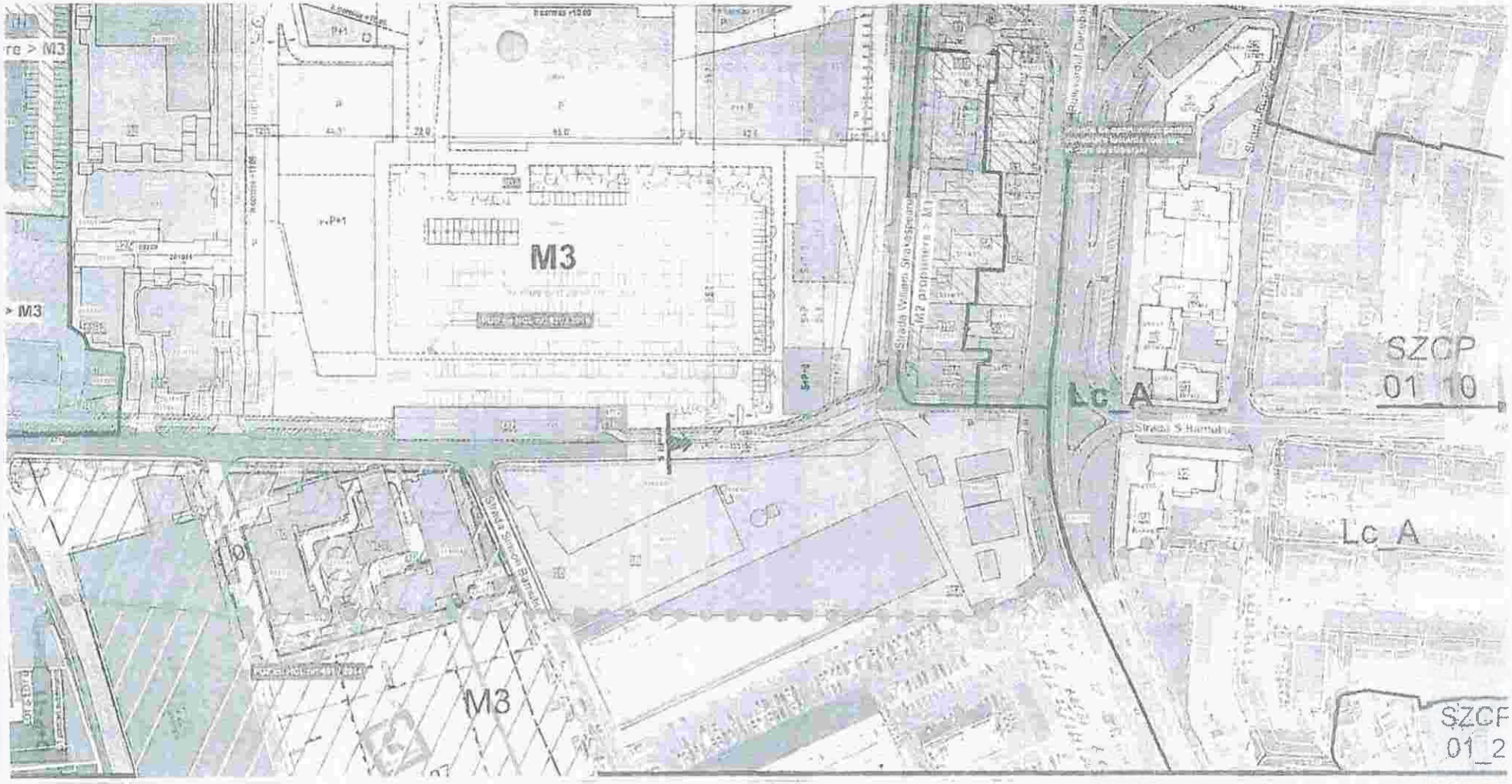
5. Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ privind modulde îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare (DTAC/DTAD/DTAE), se acordă:

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii *Acordului unic* fără/cu următoarelecondiţii Se va respecta avizul SC COMPANIA DE APA Crisul SA. nr. 13159/24.04.2020

L.S.

Data: _____


M3
M3
M3
Lc_A
Lc_A
SZCP
01_10
SZCF
01_2

DISTRIGAZ VEST S.A. – ORADEA
Str. Anghel I. Saligny, Nr. 8, Oradea, jud. Bihor
Tel: 0259 650 7 / Fax: 0259 406 908
E-mail: office@dgvest.ro
http://www.distrigazvest.ro

Reg. Com. Nr. J05/996/2001
C.I.F. – RO14370051
Capital social: 51459.219 lei
Banca: Transilvania-Filiala Oradea
Cont: RO36 BTRL 0050 1202 7258 36XX

CATRE,

PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA

Referitor la cererea de aviz de amplasament, inregistrata cu nr.597/19.10.2021 pentru obiectivul

INTOCMIRE PUZ- REGENERARE URBANA - B-DUL DECEBAL - T. VLADIMIRESCU

situat in judetul Bihor, loc. Oradea, str. B-DUL DECEBAL nr. CAD 169736

In urma analizarii documentatiei depuse va acordam:

AVIZ DE COEXISTENTA FAVORABIL NR. 597/27.10.2021

Avand in vedere ca in zona de amplasare a obiectivului Dvs., DISTRIGAZ VEST S.A. ORADEA are retele in exploatare (conform anexa 2), pozate subteran la adancimi minime, cuprinse intre 0,50 m la capetele de racord si 0,90 m la teurile de racord sudate pe conducte, fata de nivelul terenului sau adancimi mai mici, situatie in care conductele respectiv racordurile sunt protejate in tuburi de protectie si suprateran, capete de racord, se acorda avizul conform planului de situatie propus cu urmatoarele conditii:

- La proiectarea obiectivului si executarea lucrarilor vor fi respectate prevederile NTPEE/2018.
- Predarea amplasamentului pentru executie se face in mod obligatoriu in prezenta delegatilor DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea;
- Inceperea lucrarilor la obiectivul de baza, in zona retelelor existente, se va face cu conditia anuntarii in scris DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea, Serviciul Exploatare, cu cel putin 5 zile inainte. Sapaturile in aceasta zona, la o distanta mai mica de 3 m fata de retelele de gaze naturale, se vor executa manual;
- Lucrarile la obiectivul de baza in zona retelelor existente se vor executa cu respectarea distantelor de securitate intre conductele (retelele de distributie/instalatiile de utilizare) subterane de gaze naturale si diferite constructii sau instalatii prevazute la cap.3, art.30, tabel nr.1 din NTPEE/2018-anexa 1;
- In cazul in care lucrarile propuse de Dvs. presupun pozarea unor retele care se intersecteaza cu retelele DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea, acestea se vor amplasa de regula sub retelele de gaze naturale la o distanta minima de 200 mm sau cu respectarea NTPEE/2018, art.82;
- **In cazul in care pentru realizarea investitiei Dvs. este necesara protejarea /relocarea retelelor de gaze naturale, aceste lucrari se vor cuprinde in cadrul investitiei Dvs. de baza, iar valoarea ei va fi suportata de Dvs. Lucrarile de proiectare si executie se vor executa de catre societati autorizate in domeniul gazelor naturale pe baza proiectelor avizate OSD – DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea;**
- **In cazul in care realizarea investitiei Dvs. de baza afecteaza rasuflatori si/sau capace de rasuflatori pentru gaze naturale acestea se vor repozitiona la cota de refacere a terenului in prezenta reprezentantilor DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea;**
- **In cazul deteriorarii sau ruperii retelelor de gaze naturale, veti suporta contravaloarea reparatiilor sau inlocuirii acestora, contravaloarea pagubelor produse si a eventualelor despagubiri cerute de consumatorii afectati de avaria produsa la retele. Remedierea se va executa cu societati autorizate in domeniul gazelor naturale;**
- **Avizul de coexistenta nu constituie aviz tehnic de racordare la retelele aflate in administrarea DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea;**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform planului de situatie anexat si are valabilitate de 12 luni, prelungindu-se cu durata de valabilitate a Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizatiei de construire cu conditia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui;
- Nerespectarea prezentului aviz atrage raspunderea materiala, contraventionala sau penala a celor vinovati, dupa caz, conform prevederilor legale.

SERVICIUL DISTRIBUTIE
Pop Nicolae

Intocmit
Tont Florina

Beneficiar

597/19.10.2021

SC ARCHI STUFF STUDIO SRL

(DENUMIRE PROIECTANT)

SC DISTRIGAZ VEST SA ORADEA

FISA TEHNICA
In vederea emiterii Autorizatiei de construire
Aviz pentru amplasament si/sau bransament(racord)
Pentru gaze naturale

I.DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITE
1.-Denumire[1] INTOCMIRE PUZ- REGENERARE URBANĂ-BDUL DECEBAL-STR.T. VLADIMIRESCU
Amplasament[1] INTRAVILAN ORADEA str.
B-DUL DECEBAL -STR.T. VLADIMIRESCU
3.-Beneficiar[1] . -Proiect[1] nr. elaborator
ORADEA P.U.D - 20/2019 - S.C. ARCHISTUFF STUDIO S.R.L.
2.CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI[1]
2.1.AMPLASAMENT[1]:B-DUL DECEBAL - STR.T. VLADIMIRESCU
2.2.BRANSAMENT/RACORD [1]
GAZE NATURALE
2.3.CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT[1]
Cu respectarea NTPEE-2008 privind executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale,avizelor si acordurilor de specialitate
3.MODUL DE INDEPLINIRE A CERINTELOR AVIZATORULUI [1]
Curespectarea NTPEE-2008 privind executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale,avizelor si acordurilor de specialitate
4.MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR SI RESTRICTIILOR IMPUSE[1]
Curespectarea NTPEE-2008 privind executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale,avizelor si acordurilor de specialitate

INTOCMIT [2]

L.S

5.Vazind specificarile proiectate in FISA TEHNICA privind modulde indeplinire a cerintelor de avizare,precum si documentatia depusa pentru autorizare(PAC/PAD/POE),se acorda :

AVIZ FAVORABIL
In vederea emiterii Autorizatiei de construire fara/cu urmatoarele
conditii[3] Anexa 1
Se vor respecta conditiile impuse prin Aviz nr. 597/27.10.2021
emis de Distrigaz Vest SA

POP NICOLAE
(nume,prenume,semnatura)

L.S

Data 27.10.2021

DISTRIGAZ VEST SA
ORADEA
Serv. Distribuție
AVIZ FAVORABIL
cu respectarea următoarelor condiții:
conform
aviz
Nr. 537 din 28.10.2021

10

EXPERIENȚE ÎMPREUNĂ.

TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Direcția Executivă Tehnologie și Informație Romania
Divizia Rețea Acces Romania
Departamentul Proiectare & Implementare Rețea Pasivă
Compartimentul Inventar de Rețea

Data: 28.10.2021 Aviz nr: 276

Către: Municipiul Oradea

:

AVIZ CONDIȚIONAT

Ca urmare documentației dvs. depusă la S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. înregistrată sub nr. 353 /data 19.10.2021, privind lucrarea **„ PUZ- Regenerare urbană bd. Decebal- str. Tudor Vladimirescu. Oradea "**, vă comunicăm următoarele:

În zona identificată prin planurile de situație atașate la CU nr. 289/ 23.01.2020, S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate/pozate instalații de telecomunicații aflate în exploatare.

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de telecomunicații proprietatea S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor de telecomunicații subterane și/sau aeriene:

- Lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicatii, se vor executa numai sub asistența tehnică a S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.. Pentru aceasta înainte de începerea lucrărilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică la dl. Gheorghe Pantiș gheorghe.pantis@telekom.ro tel. 0259 404260 – 0760 246193 sau prin fax la Departamentul Centru Operațiuni BH- AR-HD nr. 0259 466666

- Se vor respecta distanțele minime impuse de SR8591/1997

- Predarea amplasamentului, privind rețeaua de telecomunicații existentă, se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele părți, beneficiar / constructor respectiv S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A..
- Dacăla predarea de amplasament se constată că nu pot fi respectate distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații de pe amplasament, beneficiarul va solicita la o unitate de specialitate

- întocmirea unei documentații tehnice pentru devierea/protecția instalațiilor proprietate S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. care sa reglementeze această situație.

  - În cazul lucrarilor de reabilitare drumuri vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.

  - Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor de telecomunicații subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A..

  - În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Taxa emitere aviz: achitat.

Cu stimă,
Responsabil Avize Tehnice

CucuietVasile Alexandru

AVIZ DE AMPLASAMENT
Nr. 1556 din 20.10.2021

Subscrisa RCS & RDS S.A., cu sediul in Bucureşti, str. Dr. Staicovici nr.73-75, Cladire Forum 2000, Faza I, etaj 2, sector 5, avand codul unic de inregistrare 5888716 si numarul de ordine in ORC Bucuresti J40/12278/1994, punct de lucru Oradea, str. Independentei nr.1,

Avand in vedere **Cererea nr. 141921 din 20.10.2021** formulata de **Solicitant / Beneficiar: Primaria Municipiului Oradea** cu domiciliul/sediul social în **mun. Oradea, str. Piaţa Unirii, nr. 1, jud. Bihor**, în vederea eliberarii avizului de amplasament pentru executarea unor lucrări de construire localizate în **Oradea, str. Bulevardul Decebal**, pentru **obiectivul: „ Intocmire PUZ-Regenerare Urbana-str. Bdul. Decebal -Tudor Vladimirescu"**.

Avand in vedere **documentia depusa** de solicitant, si analizata de RCS & RDS in vederea emiterii avizului:

- plan de încadrare în zona	DA
- plan de situaţie (1/1000) cu cote fata de obiective	DA
- extras Carte Funciara	DA
- completări depuse la data de _____, constand in _____	

Eliberam prezentul **AVIZ FAVORABIL, sub conditia** respectarii următoarelor **CERINTE**:

1. In zona menţionata, lucrarea pentru care se solicita emiterea avizului de amplasament, proiectata de **S.C. Archistuff S.R.L.** pentru beneficiarul **Primaria Municipiului Oradea, poate afecta retelele RCS & RDS** (retele realizate in cadrul proiectului „Canalizaţie subterana **pentru reţele de comunicaţii electronice si electrice** ").
2. Inceperea lucrarilor de executie se va efectua numai cu prealabila înştiinţare a RCS & RDS S.A., cu cel puţin 48 ore lucratoare inainte de efectuarea acestora, prin notificarea departamentului de dezvoltare reţele, la tel. 0359.400.425(program L-V orele 9-17) si/sau fax 0359 400.441; La data stabilita, un delegat RCS & RDS va face identica rea / trasarea in teren a retelei RCS & RDS, partile semnand in acest sens un proces verbal.
3. In zona unde exista re ţele RCS & RDS (traseu conform hartii anexate), se vor respecta standardele impuse de legislaţia in vigoare, cu respectarea distantelor minime fata de reţeaua RCS & RDS, iar lucrările se vor efectua exclusiv cu săpătura manuala.
4. In cazul deteriorării sau distrugerii reţelei RCS & RDS si/sau a elementelor acesteia, ca urmare a lucrarilor de construire pentru care s-a emis prezentul aviz de amplasament, repararea / readucerea retelelor la stare corespunzatoare se va efectua numai de catre societati de profil agreate de RCS & RDS, costurile de reparaţii si daunele generate urmand sa fie suportate integral de beneficiarul avizului de amplasament (beneficiarul lucrarilor executate).
5. Eventualele devieri / mutari ale reţelelor proprietatea RCS & RDS SA, impuse de situaţia din teren, în vederea realizarii lucrărilor de construire menţionate in preambul, vor fi suportate de către beneficiarul avizului si vor fi executate numai de societati de profil agreate de RCS & RDS, respectându-se adâncimea de 0,8 m pe verticala fata de cota amenajata a terenului.
6. Potrivit reglementarilor existente, distrugerea, avarierea sau degradarea, prin intervenţii neautorizate si/sau intenţionate, a reţelei proprietatea RCS & RDS, poate fi considerata după caz contravenţie sau infracţiune.
7. Incălcarea uneia sau mai multor prevederi din prezentul aviz atrage răspunderea civila si/sau penala a beneficiarului.
8. Prezentul aviz este valabil **12 luni** de la data emiterii.

Intocmit la data de 20.10.2021 , in doua exemplare originale, cu aceeasi valoare juridica, unul pentru fiecare parte.

RCS & RDS S.A.

Coord. Dep. Infrastructura	ing. Cosmin Seiche	**Dep. Topo & Avizare**	ing. Claudiu Vlas

BENEFICIAR AVIZ DE AMPLASAMENT

Nume, prenume	Serie CI	Data ridicarii avizului:	Semnătura + ştampila (după caz)
.....	.....	.....	....

SERVICIUL DE TELECOMUNICAŢII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREŞTI
Nr. 13709 din 05.05.2020

Neclasificat
Ex. nr. 1

Domnului arh. urb. POPA SILVIU-ADRIAN
Şef proiect - S.C. ARCHISTUFF STUDIO S.R.L.

În atenția beneficiarului - Primăria Municipiului Oradea, județul Bihor

Ca urmare a cererii de aviz din 14.04.2020, însoţită de documentaţia aferentă, înregistrată la instituţia noastră cu nr. 13709 din 27.04.2020, adresată de S.C. Archistuff Studio S.R.L., în calitate de proiectant pentru beneficiar - Primăria Municipiului Oradea, cu sediul în municipiul Oradea, Piața Unirii, nr. 1, județul Bihor, identificată prin C.I.F 4230487;

În baza *Memoriului tehnic* P.U.Z.- proiect nr. 20/2020 elaborat de S.C. Archistuff Studio S.R.L., cu sediul în municipiul Oradea, strada Oituz, nr. 4, județul Bihor, identificată prin C.U.I. 35719611 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J05/442/2016;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 289 din 23.01.2020 emis de Primăria Municipiului Oradea, județul Bihor;

Ţinând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicaţii Speciale (denumit în continuare "STS") asigură legături de radiocomunicaţii speciale, pentru beneficiarii din unitatea administrativ-teritorială a municipiului Oradea, județul Bihor;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare*, STS emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - ***P.U.Z. Regenerare urbană în municipiul Oradea, B-dul Decebal și strada Tudor Vladimirescu, județul Bihor***,

cu respectarea următoarelor cerințe:

1. Stabilirea prin certificatele de urbanism a obligației obținerii avizului/acordului STS, în situaţia în care vor exista solicitări de autorizare a unor obiective noi de investiţii, inclusiv de aprobare a documentațiilor de urbanism P.U.D., ale căror construcţii depăşesc înălţimea de 20 metri, având în vedere faptul că acestea ar putea afecta prin regimul de înălțime disponibilitatea serviciilor de radiocomunicaţii speciale;
2. Solicitarea unui nou aviz de la STS, în cazul în care intervin modificări la documentaţia de urbanism prezentată.

Asistența tehnică privind protecţia infrastructurii de telecomunicații se solicită de la STS - Unitatea Militară 0697 Oradea, telefon nr. 0259/416.299, fax nr. 0259/471.240, email djtsbh@stsnet.ro.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 289 din 23.01.2020 emis de Primăria Municipiului Oradea, județul Bihor şi poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea cerinţelor de mai sus atrage nulitatea avizului şi suportarea de către cei vinovaţi a tuturor consecinţelor ce decurg din aceasta.

Pentru alte informaţii puteţi accesa www.sts.ro sau ne puteţi contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591, fax nr. 021/31.31.384 şi email: avize.reglementari@stsnet.ro.

ŞEFUL UNITĂŢII MILITARE 0500 BUCUREŞTI

Primăria Municipiului Oradea
Direcţia Tehnică
Biroul Drumuri Publice

Piaţa Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-440 746
E-mail: primarie@oradea.ro

Cod operator:16165

Primaria Municipiului Oradea

Adresa: Piata Unirii nr.1
Oradea

Nr. înregistrare: 258333

Data: 26.05.2020

AVIZ FAVORABIL

Referitor la adresa d-voastra inregistrata la Primaria municipiului Oradea cu nr.258333/14.05.2020 privind avizul pentru lucrarea „PUZ –regenerare urbana B.dul Decebal- str.Tudor Vladimirescu', va aducem la cunostinta urmatoarele:

- în şedinţa Comisiei tehnice pe probleme de circulaţie şi transport rutier din data de 26.05.2020 s-a dat aviz favorabil pentru lucrarea „PUZ –regenerare urbana B.dul Decebal- str.Tudor Vladimirescu'.

Cu stimă,

FLORIN BIRTA
Viceprimar

MIRCEA GHITEA
Director executiv

AURELIA TENT
Director executiv adjunct

ADRIAN PINTEA
Sef birou

GEORGE SCURTU
Consilier

Am primit 1 ex
29.05.2020

www.oradea.ro

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BIHOR
SERVICIUL RUTIER

NESECRET
Oradea
NR. 305296/SR/04.05.2020
Exemplar nr. 1/2

Către,

U.A.T. MUNICIPIUL ORADEA
mun. Oradea, Piața Unirii, nr. 1, județul Bihor

Ca urmare a adresei dumneavoastră prin care solicitați avizul Poliției Rutiere în scopul: ***„Întocmire PUZ –Regenerare urbană –B-dul Decebal –Tudor Vladimirescu"***, pentru imobil/***teren*** situat în județul Bihor, mun. Oradea, strada Bulevardul Decebal, vă comunicăm că ***avizăm*** cele solicitate conform documentației depuse.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 289 din 23.01.2020, emis de primăria municipiului Oradea, ***pentru faza P.U.Z.*** urmând ca pentru fiecare obiectiv dintre cele prezentate în prezenta documentație se va reveni pentru faza ***Autorizațiede Construire***, cu o nouă documentație care să cuprindă:

- memoriu tehnic de prezentare a lucrării care să conțină:
- poziția kilometrică a amplasamentului în cadrul drumului public;
- descrierea sumară a construcțiilor și activitatea ce urmează a se desfășura, cu implicații asupra traficului rutier;
- descrierea amenajării accesului la drumul public, conform prevederilor normativelor, pentru amenajarea intersecțiilor;
- modul de amplasare a semnalizării rutiere aferente obiectivului, asigurarea scurgerii apelor pluviale/uzate, din incintă în lungul drumului național;
- modul de asigurare al locurilor de parcare, conform Hotărârea Guvernului 525/1996, privind construcțiile comerciale/suprafața de teren construită, care vor fi amenajate în incinta obiectivului, inclusiv cele destinate persoanelor cu dizabilități;
- plan de încadrare în zonă la o scară convenabilă de 1:200;
- plan de situație, la scara 1:500, care să cuprindă semnalizarea rutieră aferentă accesului, precum și circulația vehiculelor în incintă;
- profilele transversale, ale drumului în dreptul accesului și al construcțiilor, specificarea distanței față de axul drumului;
- detaliu de sistem rutier pentru acces/refugiu(echivalent cu cel al drumului la care se face racordarea;
- proiectul tehnic va fi întocmit, semnat și verificat de un inginer de specialitate (inginer de drumuri) și vizat de un verificator de proiecte de drumuri atestate M.L.P.A.T.

Prin prezentul aviz suntem de acord doar în principiu cu semnalizarea rutieră (în special semaforizarea) propusă prin Planșa U03.1 (Plan mobilitate și restructurare profile stradale preliminare) precum și cu locul amplasării stațiilor mijloacelor de transport în comun (nu trebuie să se afle imediat înaintea unei intersecții) precum și cu traseul pistei pentru biciclete (trotuarul trebuie să aibă continuitate), urmând ca varianta finală a acestora să fie avizată în faza de Autorizație de Construire (DTAC)

Menționăm că lățimea părții carosabile a străzilor din categoria a II-a (str. Tudor Vladimirescu) trebuie să fie de 14 m (4 benzi de circulație de 3,5 m fiecare) astfel cum se prevede în *Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinului Min. Transporturilor nr. 49 din 1998, precum și de standardul ST.AS10144/1-90 STR AZI–Profile transversale.*

În conformitate cu legislația în vigoare, proiectantul, verificatorul de proiect și beneficiarul investiției sunt direct răspunzători, după caz, de producerea oricărui accident în zona drumul public, datorat nerespectării prevederilor/condițiilor prezentului aviz sau a eventualelor erori de proiectare, verificare sau execuție.

Orice modificare a planului de situație avizat în faza PUZ se va reaviza de către Serviciul Rutier Bihor.

Nerespectarea uneia sau după caz a mai multor condiții impuse în prezentul aviz atrage nulitatea acestuia.

Cu stimă,

ȘEFUL INSPECTORATULUI
Chestorle poliție
HAȘ[illegible]A ANTONIU

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar de poliție
CIOARĂ ADRIAN-DANIEL

REN IN PROPRIETATEA
ZICE / JURIDICE ÎNAFARA
BENEFICIARULUI /
DOCUMENTAȚIEI DE
PUS SPRE FORMAREA
UTILITATE PUBLICĂ PRIN
CTĂ ÎNTRE ADMINISTRAȚIA
ANELE FIZICE / JURIDICE,
LĂRGIRII PROFILELOR

CAD sau # TOPO
157997
1552/ 2
169561
193164
196853
206502
196850
196852
193156
196106
163809
3914
3074 / 3 str. Decebal | nr. 39
3074 / 3 str. Decebal | nr. 78
3074 / 3 str. Decebal | nr. 80
3074 / 3 str. T. Vladimirescu | nr. 77
3104
3074 / 3str. T. Vladimirescu
11318

nota 02: Planul suport (cadastral / topografic) ce stă la baza numerelor cadastrale 152228 și 190460 este conform cu situatia existentă, a planului parcelar (OCPI) din data de 30.03.2020. esponsabilitatea pentru eventualele odificări / actualizări ale planului arcelar apărute după data d 0.03.2020 nefiind asumată

otă 0 : Accesele, neconcordanțele lemente de detaliu sau alte modificări e vor corela după măsurătoarea faptică în teren la momentul realizării proiectelo tehnice de specialitate (proiect de drum, sau altele asemenea) într-o etapă ulterioară conform legislației în vigoare.

notă 04: Pentru lărgirea profilelor stradale se va elabora un proiect tehnic de specialitate (proiect de drum) într-o etapă ulterioară conform legislației în notă 05:

su ratera Pentru propunerea pasarelei p ne în continuarea drumului pietonal se va elabora un proiect tehn de specialitate într-o etapă ulterioa conform legislației în vigoare.

Anexă la avizul nr. 305206/SR/04.05.2020

DECIZIE
Nr. 407 din 17 .06.2020

Ca urmare a notificării adresate de **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA** ,cu sediul în municipiul Oradea, str.Piaţa Unirii, nr.1, jud.Bihor,privind planul/programul –PUZ- Regenerare urbană – B-dul Decebal –T. Vladimirescu " - propus în municipiul Oradea, str. B- dul Decebal, nr. cad. 169736,judeţul Bihor, înregistrată la APM Bihor cu nr.6414 din 29.04.2020, în baza:

- *HG nr. 1000/.2012 privind reorganizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia;*
- *OUG nr. 195/.2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/.2006, cu modificările şi completările ulterioare;*
- *HG nr. 1076/.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;*
- *Ord. nr. 995/.2006 pentru aprobarea listei planurilor şi programelor care intră sub incidenţa H.G. nr. 1076/.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;*
- *OUG nr. 57/.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare;*
- *Ord. nr. 19/.2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potenţiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;*
- *Ord. nr. 2387/.2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/.2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanţă comunitară, ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în România.*

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI BIHOR

- ca urmare a consultării autorităţilor publice participante în cadrul şedinţei Comitetului Special Constituit din data de 28.05.2020 , a completărilor depuse la documentaţie;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 şi a anexei nr. 1 –Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- Au fost semnalate observaţii din partea publicului interesat,

Aspectele semnalate exced competențelor Agenției pentru Protecția Mediului Bihor, nefiind aspecte care afectează factorii de mediu.

decide că

Planul/programul PUZ – Regenerare urbană – B-dul Decebal – T. Vladimirescu " propus în municipiul Oradea,str. B- dul Decebal, nr. cad. 169736, județul Bihor, **titular - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA** ,cu sediul în municipiul Oradea, str.Piața Unirii, nr.1,jud. Bihor **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare:

1.Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a)gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Restructurare prin reconfigurarea arterelor principale de trafic în context urban existent, prin amplasarea a doua pasaje subterane pentru circulația autovehiculelor la intersectiile strazilor B-dul Decebal cu strada T.Vladimirescu și Strada Oneștilor cu strada T.vladimirescu, având scopul de a fluidiza traficul din zona centrală și descarcarea lui în inelul ocolitor (Centura Oradea).

Planul propune, restructurarea zonei luate în studiu prin PUZ delimitata de B-dul Decebal, str. Constantin.Brâncoveanu, str. Oneștilor și drumul public paralel cu str.Tudor.Vladimirescu, din dreptul str.Barcăului, studiat prin PUZ aprobat cu HCL. nr.525/2015 si trup izolat delimitat de str Stefan Octavian Iosif, str.A.D.Xenopol și str.Paunului. UTR-urile studiate prin PUZ sunt: M2, M3, M4, RrM1, Et, G_t, Is_P, Va, Liu. Zona luată în studiu a fost stabilită prin Aviz Arhitect Șef nr.146 din 30.01.2020. Terenul aflat la baza inițierii PUZ-ului fiind identificat cu Nr.CAD.169736.
Propunerile de regenerare/restructurare urbana, dezvoltare și modernizare a rețelei stradale se vor realiza urmând urmatoarele puncte:
1-lărgirea str.Tudor Vladimirescu la profil de transversal de 25,00m
2-prelungirea drumului public constituit conform PUZ aprobat cu HCL nr.525/2015 pana în B-dul Decebal, pozitionat în prelungirea strazii Simion Barnutiu (profil transversal variabil 14-18m) care va lega str:Onestilor de B-dul Decebal.
3-largirea B-dul Decebal pe tronsonul cuprins intre str.Tudor Vladimirescu și str.Constantin Brancoveanu (profil transversal de minim 22,0m)
4-amenajare intersectie B-dul Decebal- str. Tudor Vladimirescu cu pasaj subteran.
5-amenajare intersectie str. Tudor Vladimirescu- str.Onestilor cu pasaj subteran.
6-largire str.Constantin Brancoveanu, în zona intersectiei cu str:Onestilor
7-construire drum public intre str.Constantin Brancoveau și str:Poienitei (profil transversal de 9,0m)
8-UTR M2 în UTR de tip M1; UTR RrM1 în UTR de tip M1; UTR G_t în UTR de tip M3; UTR Et în UTR de tip M3 respectiv M4; UTR Liu în UTR de tip Va.

Planul va include următoarele propuneri de restructurare/reconfigurare:

Strada TUDOR VLADIMIRESCU

Tronson cuprins între strada ROȘIORILOR și strada ONEȘTILOR

Strada Tudor Vladimirescu se va amenaja ca stradă de categoria a II-a cu partea carosabilă având o lățime de 13,00 m.

Trotuare:

- se vor amenaja trotuare cu o lățime de 2,50m pe ambele părți ale străzii, separate de partea carosabila printr-o fașie (zonă verde) de 2,00m lățime și o pistă de cicliști de 1,50m lățime.

Piste de cicliști:

- se vor amenaja piste de cicliști pe ambele părți ale străzii separate de partea carosabilă printr-o fâșie (zonă verde) de 2,00m lățime. Pistele de cicliști vor avea o lățime de 1,50m pentru două benzi și un sens de circulație, separate de trotuar cu bordură ;
- pe zonele în care distanța dintre fronturile construcțiilor nu permite prevederea fașiilor libere și pista de cicliști se prevede adiacent părții carosabile, pista de cicliști va fi delimitată de partea carosabilă atat cu bordură denivelată, cat și cu parapet de protecție.

Zone verzi (fâșii libere):

- se vor amenaja zone verzi de 2,00m lătime pe ambele părți ale străzii care să separe partea carosabilă de trotuar.

Intersecții cu străzi laterale:

- se vor amenaja intersecții la același nivel cu străzile laterale cu trei ramuri oblice și normale;
- la intersecția cu Bulevardul Decebal respectiv strada Oneștilor se va amenaja intersecție denivelată cu un pasaj denivelat.

Stații pentru autobuze:

- se vor amenaja câte o stație pe fiecare sens de circulație, amplasate aproximativ la mijlocul distanței dintre Bulevardul Decebal și strada Onestilor.

Pasaj DECEBAL

La intersecția străzilor Bulevardul DECEBAL și TUDOR VLADIMIRESCU

Intersecția dintre Bulevardul Decebal și strada Tudor Vladimirescu se va amenaja ca o intersecție denivelată cu un pasaj denivelat subteran care să asigure continuitatea circulației fără intreruperi datorate intersecțiilor cu alte străzi sau treceri pentru pietoni pe direcția fluxurilor de pe strada Tudor Vladimirescu.

Circulația prin pasaj se va face pe câte o bandă în fiecare sens, partea carosabilă având o lățime de 7,00m. Partea carosabilă va fi încadrată de trotuare de serviciu de 80cm pe ambele părți. Pe aceste trotuare este interzisă circulația pietonilor.

Pasajul va avea o lungime de 25,00m pentru a se putea menține la suprafață circulația actuală a autoturismelor, tramvaielor și pietonilor, două rampe de acces cu pantă de aproximativ 12% și 9% prin care se asigură gabaritul de liberă trecere pe verticală de 4.50m.

Realizarea unei intersecții sub formă de sens giratoriu însă datorită dimensiunilor mari ale inelului girator nu se mai pot realiza rampele de acces necesare pasajului. Una din principalele beneficii ale circulației în sensul giratoriu se poate însă păstra parțial și în varianta propusă. Este vorba de posibilitatea de întoarcere pentru aceia care circulă pe direcția străzii Tudor Vladimirescu.

La suprafață intersecția va rămâne o intersecție cu patru ramuri, circulația fiind reglementată prin semafoare cu programe multiple și indicatoare de circulație. Relațiile pe care se va face circulația pot rămâne neschimbate sau chiar îmbunătății prin permiterea virajului de întoarcere a celor ce circulă pe direcția străzii Tudor Vladimirescu.

Pasaj ONEȘTILOR

La intersecția stradăzilor ONEȘTILOR, TUDOR VLADIMIRESCU și LĂPUȘULUI

Intersecția dintre strada Oneștilor și strada Tudor Vladimirescu se va amenaja ca o intersecție denivelată cu un pasaj denivelat. Circulația continuă se va face pentru fluxurile de pe direcția străzilor Tudor Vladimirescu și Lăpușului.

Circulația prin pasaj se va face pe câte o bandă în fiecare sens, partea carosabilă având o lățime de 7,00m. Partea carosabilă va fi încadrată de trotuare de serviciu de 80cm pe ambele părți. Pe aceste trotuare este interzisă circulația pietonilor. Gabaritul de liberă trecere pe verticală va fi de minim 4,50m.

La suprafață intersecția va rămâne o intersecție giratorie cu patru ramuri, circulația fiind reglementată prin indicatoare de circulație. Relațiile pe care se va face circulația rămân neschimbate.

Intrarea în giratie de pe strada Tudor Vladimirescu și strada Lăpușului se va face pe o bandă de circulație. Intrarea în giratie de pe strada Oneștilor se va face pe două benzi de circulație pe ambele direcții. Ieșirea din giratie pe străzile Tudor Vladimirescu, Lăpușului și Oneștilor (spre Calea Aradului) se va face pe o bandă de circulație. Ieșirea din giratie pe strada Oneștilor (spre strada Constantin Brâncoveanu) se va face pe două benzi de circulație.

Pentru fluidizarea traficului pe relația de dreapta de pe strada Oneștilor spre strada Lăpușului se va amenaja o bretea pentru virajul la dreapta.

Bulevardul DECEBAL

Tronson cuprins între strada CONSTANTIN BRÂNCOVEANU și strada SIMION BĂRNUȚIU

Bulevardul Decebal se va amenaja ca stradă de categoria a II-a cu partea carosabilă având o lățime de 13,00m.

Trotuare:

- se vor amenaja trotuare cu o lățime de 2,00m pe ambele părți ale străzii, separate de partea carosabilă printr-o fâșie (zonă verde) de minim 1,50m lățime și de la intersecția cu strada Tudor Vladimirescu și de o pistă de cicliști de 1,50m și 2,00m lățime. Excepție face tronsonul cuprins între strada Tudor Vladimirescu și strada Simion Bărnuțiu pe partea stangă, unde trotuarul va avea o lățime mai mare.

Piste de cicliști:

- pe sectorul cuprins între strada Constantin Brâncoveanu – strada Tudor Vladimirescu nu se vor amenaja piste de bicicliști. În continuarea bulevardului, până la intersecția cu strada Simion Bărnuțiu se vor amenaja piste de cicliști pe ambele părți ale străzii separate de partea carosabilă printr-o fâșie (zonă verde) de 1,50m lățime. Pistele de cicliști vor avea o lățime de 1,50m (2,00m în zona parcării pentru autoturisme) pentru două benzi și un sens de circulație, separate de trotuar cu bordură.

one verzi (fâșii libere):

- se vor amenaja zone verzi de 1,50m lățime pe ambele părți ale străzii care să separe partea carosabilă de trotuar.

Intersecții cu străzi laterale:

- se vor amenaja intersecții la același nivel cu străzile laterale cu trei ramuri oblice și normale.
- nla intersecția cu strada Tudor Vladimirescu se va amenaja o intersecție denivelată cu un pasaj denivelat.

Parcare pentru autoturisme:

- se va amenaja o parcare având un numar de 44 de locuri de parcare oblice pentru autoturisme prin care se va circula cu sens unie dinspre strada Simion Bărnuțiu înspre strada Tudor Vladimirescu având două intrări (din strada Simion Bărnuțiu și Bulevardul Decebal) și o ieșire (pe strada Tudor Vladimirescu).

Strada SIMION BĂRNUȚIU

Tronson cuprins între bulevardul DECEBAL și strada ONEȘTILOR

Strada Simion Bărnuțiu se va amenaja ca stradă de categoria a III-a cu partea carosabilă având o lățime de 7,00m.

Trotuare:

- se va amenaja un trotuar cu lățimea de 2,00m adiacent părții carosabile pe partea stângă ;
- se va amenaja un trotuar cu o lățime de 3,00m pe partea dreaptă, separat de partea carosabilă printr-o fâșie (zonă verde) de 3,00m lățime.

Piste de ciclişti:

- se va amenaja o pistă de ciclişti pe partea dreaptă a străzii adiacentă trotuarului cu o lățime de 2,00m pentru două benzi în ambele sensuri de circulație, separată de trotuar cu bordură;
- pe zonele în care distanța dintre fronturile construcțiilor nu permite prevederea fâșiilor libere pista de ciclişti se prevede adiacent părții carosabile, iar aceasta se va fi delimitată de partea carosabilă atât cu bordură denivelată cât și cu parapet de protecție.

Zone verzi (fâșii libere):

- se va amenaja o zonă verde de 3,00m lățime pe partea dreaptă a străzii care să separe partea carosabilă de trotuar.

Intersecții cu străzi laterale:

- se vor amenaja intersecții la același nivel cu străzile laterale cu trei ramuri oblice și normale;
- la intersecția cu strada Oneștilor este amenajată o intersecție giratorie cu patru ramuri.

Strada WILLIAM SHAKESPEARE

Tronson cuprins între strada CONSTANTIN BRÂNCOVEANU și strada SIMION BĂRNUȚIU

Strada William Shakespeare se va amenaja ca stradă de categoria a III-a cu partea carosabilă de 7,00m.

Trotuare:

- se vor amenaja trotuare cu o lățime de 2,50m pe ambele părți, separate de partea carosabilă printr-o fâșie (zonă verde) de 2,00m lățime.

Piste de ciclişti:

- se va amenaja o pistă de ciclişti pe partea stângă a străzii adiacentă trotuarului cu o lățime de 2,00m pentru două benzi în ambele sensuri de circulație, separată de trotuar cu bordură.

Zone verzi (fâșii libere):

- se vor amenaja zone verzi de 2,00m lățime pe ambele părți ale străzii care să separe partea carosabilă de trotuar respectiv de pista de ciclişti.

Intersecții cu străzi laterale:

- se vor amenaja intersecții la același nivel cu străzile laterale cu trei ramuri normale.

Strada LĂPUȘULUI

Tronson cuprins de la strada ONEȘTILOR spre strada MEȘTEȘUGARILOR

Strada Lăpușului se va amenaja ca și stradă de categoria a II-a cu partea carosabilă cu o lățime de 13,00m.

Trotuare:

- se vor amenaja trotuare cu o lățime de 2,00m pe ambele părți ale străzii, adiacente părții carosabile.

Intersecții cu străzi laterale:

- se vor amenaja intersecții la același nivel cu străzile laterale cu trei ramuri normale.
- la intersecția cu strada Oneștilor se va amenaja intersecție denivelată cu un pasaj denivelat.

Intersecție giratorie CAZABAN

La intersecția străzilor ONEȘTILOR, ALEXANDRU CAZABAN și C. BRÂNCOVEANU.

Intersecția dintre străzile Oneștilor, strada Alexandru Cazaban și strada Constantin Brâncoveanu rămâne amenajată ca o intersecție giratorie cu patru ramuri. Pentru o mai bună fluidizare a circulației, la intrarea în interesecție de pe strada Alexandru Cazaban se vor amenaja două benzi de circulație.

Fluxuri de circulație

Bulevardul Decebal – strada Cazărmii –strada Roșiorilor – strada Tudor Vladimirescu – strada Lăpușului.

Transportul în comun

În prezent în zona studiată există trasee de transport în comun.

Parcaje și garaje

În cazul zonei destinate construcțiilor se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare / garare pe loturile proprii în cazul locuințelor individuale;

- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe
- Rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonale, urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Semaforizări

În cazurile când circulaţia în intersecţie este redusă, aceasta se poate desfăşura în mod liber. In zona de intersecţie dintre bul. Decebal şi str. T. Vladimirescu se prevad semaforizari cu semnale luminoase iar celelalte intersectii vor fi reglementate cu semne de circulatie.

Organizarea circulaţiei pietonale

Străzile existente şi preluate in vederea modernizarii precum şi cele nou create sunt prevăzute cu trotuare de lăţimi corespunzătoare în funcţie de categoria străzii şi de posibilităţile de execuţie.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- sa sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica.

Bilanţ teritorial propus:

Terenul se afla în partea nord-estică a localităţii Oradea în intravilan pe str. Tudor Vladimirescu nr. 79. Terenul este inscris in CF 169736 cu nr. cad. 169736, suprafaţa 8.369 m^2(Propunere regulament M3).

Propunere regulament M1

Suprafete minime lot teren mai mare sau egal cu 800 mp. Parcelele sa aiba frontul mai mic decat adancime. Lungime frontului sa nu fie mai mica de 20 m.

POT max= 50 % pentru toate loturile

CUT max= 5.4 pentru toate loturile

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puţin 10% din suprafaţa construită desfăşurată supraterană este destinată acestora:CUT max = 5.4

Regim maxim de înălţime:

(I - 3 S / D) + P + I 0 + R

(I - 3 S / D) + P + I 0

S-subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 42 m. Nivelul retras va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m.

Propunere regulament M3

Suprafete minime lot teren mai mare sau egal cu 800 mp. Parcelele sa aiba frontul mai mic decat adancime.Lungime frontului sa nu fie mai mica de 2Inn.

POT max = 40 %

CUT max= 3.6

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puţin 20% din suprafaţa construită desfăşurată supraterană este destinată acestora:CUT max = 3.6

Regim maxim de înălţime:

(I - 3 S / D) + P + 7+ R

(I - 3 S / D) + P + 8

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul

nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 32m. Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Propunere regulament M4

Suprafete minime lot teren mai mare sau egal cu 800 mp. Parcelele sa aiba frontul mai mic decat adancime. Lungime frontului sa nu fie mai mica de 21 m.

POT max = 50%

CUT max= 1.5

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 10% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:POT max=60% ,CUT max = 2.4

Regim maxim de înălțime:

(1 - 2 S / D) + P + 2 + (R/ M) pentru parcele comune

(1 - 2 S / D) + P + 3 pentru parcele de colt

S-subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16m. Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Suprafețe propuse.

Piste de biciclete – 3939,85 mp.

Trotuare pietonale – 15429,05 mp.

Carosabile – 40562,52 mp.

Parcări – 2527,51 mp.

Spații verzi – 15154,24mp.

Suprafață de teren propus spre cedare pentru lărgirea profilului str. Tudor Vladimirescu din nr.CAD. 169736=236,50mp.

Utilități:

- Zonele dispun de rețele de telecomunicații energie electrică;
- Zonele dispun de rețele de alimentare cu apă și de canalizare.
- Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere care se vor goli prin serviciul de salubritate a localității.

a) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

În situația respectării caracteristicilor tehnice ale planului impactul este unul pozitiv.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Planul s-a impus ca o necesitate de dezvoltare a zonei, din punct de vedere socio-economic, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, cu un impact cât mai redus asupra factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Prin implementarea planului se vor respecta prevederile legale astfel încât impactul asupra factorilor de mediu să fie unul redus.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Planul respectă prevederile legislației naționale și comunitare de mediu.

Planul a avut în vedere prevederile legislației de mediu în vigoare, respectiv:

- ✓ HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor cu modificările și completările ulterioare;

1.Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

** probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

Planul nu are efecte semnificative negative asupra factorilor de mediu, cu condiția respectării legislației în vigoare și a caracteristicilor tehnice ale planului.

**natura cumulativă a efectelor;*

Prin suprafața pe care se va implementa, precum și prin derularea investițiilor în timp, impactul cumulativ va fi unul redus.

**natura transfrontieră a efectelor;* - Nu este cazul.

**riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);* - Nu este cazul.

**mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);*

Planul se implementează în intravilanul municipiului Oradea conform Certificatului de urbanism nr. 289/23.01.2020 emis de Primăria Municipiului Oradea.

** valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

**caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;* Nu este cazul.

**depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;* - Nu este cazul, în situația respectării caracteristicilor tehnice ale planului.

** folosirea terenului în mod intensiv;* - Nu este cazul.

**efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.*

Terenul studiat este amplasat în afara ariilor naturale protejate și a siturilor Natura 2000.

Obligațiile titularului:

- ✓ Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- ✓ Respectarea Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- ✓ Respectarea Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 289/23.01.2020 emis de Primăria Municipiului Oradea.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

pentru declanșarea etapei de încadrare anunț public în mass media din data de 29 .04.2020 și 04.05.2020.

pentru decizia etapei de încadrare anunț public în mass media din data 05.06 .2020 și pe site APM -02.06.2020 - inclusiv draftul deciziei.

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada punerii în aplicare a planului.

rezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada punerii în aplicare a planului.
Prezenta decizie se poate utiliza numai în vederea adoptării planului de către autoritatea administrației publice competente.
Pentru obținerea autorizației de construire se va urma procedura de reglementare conform **Legii nr. 292 din 3 decembrie 2018** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Director executiv
Sanda Daniela MERCE

Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
TimeaMARE

Întocmit
Mihaela CRĂCIUN

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR
B-dul Dacia, nr.25/A, Oradea, Cod 410464
E-mail: offi ce@ambh.anpm.ro; Tel.0259444590; Fax 0259406588
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Primăria Municipiului Oradea
Directia Arhitect Sef
Compartimentul Avizări

Piaţa Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

ROMÂNIA PRIMĂRIA 1 MUNICIPIUL ORADEA

Aprob
Florin Birta
Primar

Nr. înregistrare: 454433
Data: 09.11.2021

Cod operator: 16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind Planul Urbanistic Zonal-Regenerare urbana zona B-dul Decebal- str.T.Vladimirescu, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.295981/11.06.2021, in vederea desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, a fost elaborata de catre arh.Popa Silviu, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa Primariei Municipiului Oradea.

In cadrul procesului de informare si consultare a publicului, Primaria Municipiului Oradea a intreprins urmatoarele actiuni:

- in 03.03.2020 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind *intentia* de elaborare a documentatiei de PUZ-Regenerare urbana zona B-dul Decebal - str.T.Vladimirescu, Oradea si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;
- s-a montat in 03.03.2021, panourile informative in zona studiata;
- in 15.06.2021 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind *elaborarea* documentatiei de urbanism PUZ-Regenerare urbana zona B-dul Decebal - str.T.Vladimirescu, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;
- in perioada **16.06.2021-12.07.2021** - organizarea consultarii documentatiei de urbanism;
- in data de **11.06.2021** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse in zona de studiu, conform Notelor Interne trimise catre: Directia Economica (nr.30558/29.01.2021) si Birou Asociatii de Proprietari (nr.111336/15.03.2021).
- in 15.06.2021 s-au montat panourile informative in zona studiata.

In perioada **16.06.2021-12.07.2021** ***au fost inregistrate adrese cu obiectiuni*** privind reglementarile propuse prin documetatia de urbanism.

Ca urmare a sesizarilor inregistrate prezenta documentatie de urbanism a fost introdusa spre analiza in sedinta CMUAT din data de 22.10.2021. In aceasta sedinta fiind analizate atat

Vă aducem la cunoştinţă faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei legal justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

sesizarile, cat si punctul de vedere al arhitectului. In aceasta sedinta s-a emis avizul CMUAT nr.2140/22.10.2021.

Prin adresa inregistrata cu nr.429352/18.10.2021, elaboratorul PUZ-ului a formulat raspuns la toate obiectiunile inregistrate. Aceste raspunsuri sunt anexate prezentului raport al procesului de informare si consultare a publicului.

In acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal in forma avizata prin avizul Arhitectului-Sef nr. 2140/22.10.2021, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 289/23.01.2020.

Arhitect Sef	Director exec. adj.	Intocmit
Radu Fortis	Adriana Lipoveanu	Alina Cadar

Vă aducem la cunoştinţă faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr.679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei legal justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348717
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022620
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail:popa.silviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5/442/26.02.2008 C.U.I. 23719611 Str.Ciucaș nr.4,Oradea

Nr.73 din 30.09.2020

429352
10 2021

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.328557/12.07.2021/8

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv , si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr. 328557/12.07.2021, am extras 4 puncte interpretate ca fiind obiecțiuni :

1- Nu sunteti de acord cu eliminarea comertului en-gros.

2- Dezacord pentru inlocuirea parcajelor existente cu spatii verzi si piste de biciclete , din cadrul profilului stradal.

3-Solicitare completarea documentatiei cu profile stradale pentru str. Brancoveanu si Str. Shakespeare

4-Mutarea pistei de biciclete pe partea opusa a strazii unde considerati ca nu creaza probleme.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Nu sunteti de acord cu eliminarea comertului ,,en-gros".

Activitatea intitulata de adj. ,,Angro" pe care o mentionati ca fiind eliminata , precizam ca in prezent - conform hcl.501/28.07.2016; 836/28.09.2017; 845/26.10.2017; 852 / 26.10.2017-PUG existent - sunteti incadrati in zona M2, care cuprinde in sectiunea utilizari admise ,,functiuni tertiare" , care conform anexei-1- la categoria de comert en detail sunt descrise urmatoarele acrivitati: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc. In cadrul noului regulament propus, este inclusa categoria de functiuni tertiare, la sectiunea de utilizari admise cu pastrarea conditilor din anexa 1-PUG. Mentionam ca prezentul regulament propus nu face o eliminare punctuala asupra asupra activitatii intitulata de dumneavoastra ,,en-gros".

2-Dezacord pentru inlocuirea parcajelor existente cu spatii verzi si piste de biciclete , din cadrul profilului stradal.

Conform Ordinului nr 176 /N/16.08.2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu repfezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor .Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza printre care si organizarea retelei stradale ,ilustreaza o

modalitate in care profilul se poate amenaja. Dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie , sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particular cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profilului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung ,ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala si de posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp, prin fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus.Parcajele nu sunt inlocuite cu spatii verizi si piste de bicicleta , intreg profilul este reprezentat intr-o maniera posibila de modernizare conform O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala ; utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1.Cuprins cu deschideri a profilelor stradale intre 21m si 18m sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte sau grupate pe o parte cu latime de 3m in ambele sensuri.

3-Solicitare completarea documentatiei cu profile stradale pentru str. Brancoveanu si Str.Shakespeare.

In plansa U03.2 s-au prezentat suma tuturor profilelor stradale propuse spre formare prin culuarele de servitute pubica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 si O.M.T. nr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane, Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ . Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari , dupa cum urmeaza : schimb, vanzare-cumparare, expropiere, conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare, in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune. Restul profilelor stradale, cum ar fi si str.Shakespeare ,sunt evidentiate intr-o varianta posibila de modernizare. Se pot evidentia intr-o plansa separata mai multe ipoteze de modernizare a unui profilului stradal in latimea existenta, doar ca aceasta nu reprezinta o faza de investitie directa ; ea va putea suporta si alte variabile fata de care se vor tine cont in momentul modernizarii faptice cum ar fi: natura si stadiul parcelarului la momentul planificarii modernizarii, utilizarea functionala de la momentul realizarii investitiei, proiectele de mobilitate, etc. Completarea documetatiei cu un set mai mare de ipoteze a profilului stradal pentru strada Shakespeare nu ofera garantia ca la momentul realizarii investitiei el se vor realiza exact asa, doar releva faptul ca latimea pe care o are strada va suporta mai multe posibilitati de modernizare , raportate la momentul in care se va planifica investitia. . Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei.

4-Mutarea pistei de bicicete pe partea opusa a strazi unde considerati ca nu creaza probleme.

Conform O.M.Tnr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 -Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a, cu deservire zona mixta/rezidentiala , utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1.Cuprins cu deschideri a profilelor stradale intre 21m si 18m sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte , In latimea profilului pe care str.Shakespare o are cu o latime medie de 19m se pot realiza multiple ipoteze de amenajare a pistelor de bicicleta cum ar fi : cu piste pe o parte sau alta cu latime de 3m in dublu sens ,sau cu piste de bicicleta pe fiecare parte cu latime de min 1,5m cu sens unic, propunerea ilustreaza doar o ipoteza posibila. In momentul planificarii investitiei acest caracter se va definitiva in baza unor masuratori punctuale si particulare cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate.

Nota :

Avand in vedere complexitatea si divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei, elaboratorul poate aduce anumite modificari asupra documentatiei,din considerente juridice ,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentruo intelegere de ansamblu,care poate sa ajute laformarea uneinoi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/822029
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
J5/442/26.02.2006 c.u.i. 18579611 .Str.Dituz,nr.4,Oradea

PROIECTARE
URBANISM
DESIGN

Nr.74 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.310313/25.06.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr .310313/25.06.2021, am extras o interpretare ca fiind observatie :

1-Nustiudacaseia in considerare, fiind locatar din zona metropolitana , dar modernizarile sunt mereu bine venite, cu spatii verzi pe masura .

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Nu stiu daca se ia in considerare, fiind locatar din zona metropolitana , dar modernizarile sunt mereu bine venite, cu spatii verzi pe masura .

Orice sesizare / observatie in perioada legala de consultare a populatiei conform hcl 495/2019 - privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritonului se iau in considerare si primesc un numar de inregistrare. Raportat la aprecierea dumneavoastra, va multumim. Spatiile verzi de aliniament au fost propuse spre a fi crescute conform sectiunilor transversale anexate de modernizare a strazilor luate in studiu ; sunt si zone verzi propuse spre interventie, conform planselor anexate.

Nota:

Avandinvedere complexitateasi divergenta observatiilor dinetapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificari asupra documentatiei,din considerente juridice ,tehnice si contextuale.Pentru aceastase recomandaurmarirea variantei finalepentruointelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea unei noi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022 629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
j5/442/26.02.2016 c.u.i. 35786611 Str. Ditoiu nr.4 Oradea

Nr.75 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.310314/25.06.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv: expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final, conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr. 310314/25.06.2021, am extras o interpretare ca fiind obiecțiune/observatie :

„Strazile Fluierasului , Lebedei, Sturzului,Chimiei ,Potarnichilor ,nu sunt asfaltate , nici nu au fost, locuiesc pe strada Fluierasului, iar la prima ploaie seri'oasa trebuie sa iea din casa in cizme..Doresc saintreb , ce doritisa faceti'cunoi, sane demolatiori saasfaltati'stradasastam limistiti. Ne-a lasat DI primar chiarpe fundul lacului , nici asfalt ,Sper ca nu vine cu buldozerul. Daca exista o informare, ce urmeaza sa se faca cu noi as dori sa aflu,ori vand ai plec ori stau si ma dezvolt!Nu vreau sa-mi bag banii in casa ca sa vina buldozerul"

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

Afirmatia si intrebarea formulata paraseste cadrul contextual al discutiei pentru prezenta documentatie de urbanism supusa consultarii populatiei conform hcl 495/2019 - privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului.

Nota:

Avand in vedere complexitatea si divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificariasupra documentatiei,dinconsiderente juridice,tehnicesi contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea unei noi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/622629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popasilviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5/442/26.02.2006 C.U.I. 18571981 Str.Bituz.nr.4.Oradea

Nr.76 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.310316/25.06.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu**, mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv , si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final, conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat, cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 310316/25.06.2021, am extras o interpretate ca fiind obiecțiune/observatie:

„Ar fi bine personal sa verificarea zona nr 60 c22 numai beton si doua colector de gunoi...spatiu verde foarte putin ce a fost sa transformat in loc de parcari..sunt aici familii cu copii mici,varstinci,copii mai mari ,un parculet ,o banca daca am avea ar fi super, multumesc cu stima"

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

Prezenta documentatie de urbanism nu aduce prescripții suplimentare pentru zona Lc_A din care faceti parte. Interventiile propuse sunt raportate la imbunatatirea profilului de bulevard (Bdul.Decebal), pentru cresterea mobilitatii ,auto,pietonale .

Nota :

Avand in vedere complexitatea si divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorulpoate aduce anumite modificariasupra documentatiei,dinconsiderente ,juridice,tehnicesi contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute laformarea uneinoi opinii fatade raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/622823
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arch@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
S.C. 4 42.02.2008 C.U.I. 23579648 Str. Dinu Nr. 4 Oradea

Nr.77 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.310365/25.06.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fosteior incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 310365/25.06.2021, am extras 2 puncte interpretate ca fiind obiecțiuni:
1-Prin prezenta va rog sa ne comunicati in ce masura imobilul nostru de la nr 43 B.Decebal este afectat de PUZ-ul deregenerare urbana ?

2-Se presupune expropiere ?

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Prin prezenta va rog sa ne comunicati in ce masura imobilul nostru de la nr 43 BDecebal este afectat de PUZ-ul de regenerare urbana ?

Conceptul de calitate a vieţii este relativ nou în vocabularul ştiinţelor socio-umane, el dobândindu-si cetăţenia abia în a doua jumătatea a secolului. Calitatea vieţii este un concept evaluativ, fiind rezultanta raportării condiţiilor de viaţa şi a activităţilor care compun viaţa umana, la necesitatea, valorile, aspiraţiile umane. Se referă atât la evaluarea globală a vieţii cât şi la evaluarea diferitelor condiţii sau sfere ale vieţii. Modul in care sunteti afectat de prezenta documentatie de urbanism este o variabila a interpretarii, (depinde de valorile si aspiratiile subiective a persoanei care raspunde). Daca reducem intrebarea strict la cantitatea de suprafata din proprietatea dumneavoastra care este necesara pentru formarea/modernizarea intersectiei dintre Bdul.Decebal si T.Vladimirescu, ea reprezinta 14,35mp conform plansei U03.2. Dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie , sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu zise. , toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particular cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate in etapele urmatoare , studiu de prefezabilitate sau fezabilitate ,sau documentatie de autorizare etc., conform legislatiei in vigoare.

2- Se presupune expropiere ?

Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari, dupa cum urmeaza : schimb , vanzare-cumparare , expropiere, conform legislatiei in vigoare.
Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare ,in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune.

Nota:

Avandin vedere complexitatea si diversgenta observatiilor dinetapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificariasupra documentatiei,din considerente juridice ,tehnice si contextuale .Pentruaceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentruo intelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea unei noi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348717
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arch@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
[5/442.28.02.2006 c.u.i. 35719611 .Str.Oituz.nr.4.Oradea

Nr.78 din 30.09.2020

RĂ ŚSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.319992/02.07.2021

Obiectul : **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu**, mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv: expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv , si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final, conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 319992/02.07.2021, am extras 3 puncte interpretate ca fiind obiecțiuni:

1-Solicit incadrarea parceleinoastre in reglementari asimilate unei parcele de colt.

2-Datorita dezavantajului creatde postul detransformare solicitam reconsiderarea regimuluide inaltime prin PUZ la 3S/D+P+11E, pentru o adaptare mai bunala contextul actual.

3-Solicit clarificarea confuziei dintre partea scrisa cucea desenata pentruzona M3 unde apare un regim de inaltime 3S/D +P+8 iar in partea desenata in plansa intitulata Plan zonificare reglementari urbanistice ,tot in zona UTR M3 apare un regim de P+11E pe terenul din zona '1'cvartal'B'.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Solicit incadrarea parcelei noastre in reglementari asimilate unei parcele de colt.

Parcela reprezinta suprafaţa de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparţinând domeniului public sau privat, şi care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcţiile sau amenajările executate pe suprafaţa sa, parcela reprezintă un bun imobil conform *G.M – 007 –2000.* In cazul numerelor cadastrale insiruite de dumneavoastra : 169560 , 169561 , 201157 , 157126 , nici unul nu poate primi atributul de parcela de colt , deoarece independent nici unul nu are acces pe doua laturi in sens geometric la doua strazi. Sensul in care o dezvoltare de ansamblu poate fi asimilata unei dezvoltari de colt in sens urbanistic, se va stabili prin aviz arhitect Sef- in cadrul CMUAT , daca investitia se va realiza pe suma tuturor cadastralelor cu aces la ambele strazi si se propune unificarea lor , iar lotul rezultat in urma investitiei sa fie unul de colt.

2-Datorita dezavantajului creat de postul de transformare solicitam reconsiderarea regimului de inaltime prin PUZ la 3S/D+P+11E , pentru o adaptare mai buna la contextul actual.

Consumul de suprafata care isi manifesta incidenta asupra terenului dumneavoastra, rezultata din culuarul de protectie a statiei de transformare (20m de la imprejmuire pe toate laturile), nu ocupa 60% din proprietate astfel incat sa nu se poata asigura indicele de construibilitate POT 40% pentru parcele comune conform regulament nou atribuit M3. Drept urmare nu este justificata solicitarea de crestere a regimului de inaltime.

3-Solicit clarificarea confuziei dintre partea scrisa cu cea desenata pentru zona M3 unde apare un regim de inaltime 3S/D +P+8 iar in partea desenata in plansa intitulata Plan zonificare reglementari urbanistice ,tot in zona UTR M3 apare un regim de P+11E pe terenul din zona '1'cvartal 'B' ,

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022629

ARCHISTUFF STUDIO

PROIECTARE
URBANISM
DESIGN

e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
j5/442.26.07.2006 c.u.i. 3571968 .Str.Dituz.nr.4.Oradea

In partea scrisa a prezentului regulament supus consultarii, regimul de inaltime este de 3S/D+P+8, iar in plansa de reglementari plansa U03 ,la sectiunea Reglementari propuse M3 propunerea de schimbare din (Et; G_t; M2 in M3) ,regimul de inaltime este tot 3S/D+P+8 .Nu exista nici o diferenta intre partea scrisa si cea desenata .Zona la care dumneavoastra faceti referire nu isi manifesta incidenta aspra terenurilor dumneavoastra. Pentru anumite situatii particulare ,au fost elaborate o serie de fise specifice de reglementare doar pentru anumite zone. Acestea sunt de la F1 plansa U03.4 pana la F8 plansa U03.11, si sunt reglementari specifice pentru natura unor problematici ce nu au putut fi cuprinse in regulamentul general de urbanism marcat pe plansa de reglementari urbanistice ; dar nici unul din aceste cazuri nu isi maifesta incidenta asupra terenurilor dumneavoastra . si nici particularitatile urbane nu se aplica asupra formei suprafetei terenurilor pe care le-ati insiruit mai sus.In concluzie nu exista nici o confuzie intre aceste aspecte ; ele au fost deliberat marcate pentru a detalia particularitatile specifice.

Nota :

Avand in vedere complexitatea si diver genta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificariasupra documentatiei,din considerente juridice ,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajutelaformareaunei noiopinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/622829
ARCHISTUFF STUDIO
PROIECTARE URBANISM DESIGN
e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
J5/442/26.02.2016 C.I.F. 35719511 Str.Ditrau,nr.4,Oradea

Nr.79 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.320875/06.07.2021

Obiectul : **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu**, mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv , si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 320785/06.07.2021, am extras 3 puncte interpretate ca fiind obiecțiuni:

1-Suntemdeacordin principiu cu modernizarea sirevizuirea spatiului urban cu respectarea dreptului de acces la drumul public asa cum este la aceasta data

2-Solicitamclarificareasituatiei prezentateinRLUsi plansele disponibile pentruconsultarea publica prin figurarea corecta si completa a acceselor auto existente pentru toate proprietatile afectate direct sau indirect de reconfigurarea/crearea de spatii verzi, piste de biciclete ,largire carosabila si modificare trama stradala,etc., intrucat simpla Nota prevazuta pe plansa nu poate constitui garantia respectarii drepturilor riveranilor.

3-Precizam faptul ca prin documentatiile anterioare perioada 2008-2010 au fost definite accesele la strazileB.DecebalsiStr Shakespeareatatfunctionalfaptic cat si juridic al tuturor autorizatiilor/avizelor obtinute pana in prezent. Va solicitam corectarea celor necesare in planse pentru respectarea normativelor de functionare in vigoare potrivit situatiei preexistente.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Suntem de acord in principiu cu modernizarea si revizuirea spatiului urban cu respectarea dreptului de acces la drumul public asa cum este la aceasta data

Prezenta documentatie de urbanism nu face o propunere punctuala de eliminare a aceselor din situatia existenta, dupa cum se observa si in plansa U03.3, unde in partea stanga sunt evidentiate trei cazuri caracteristice in cazul in care nu se realizeaza unificari de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M1 din prezentul Puz. Atunci se vor respecta reglementarile asimilate M2 conform RLU Oradea cu urmatoarele conditionari prezentate in plansa. Avand in vedere faptul ca prin prezenta documentatie vor fi permise comasari de parcele pe termen mediu si lung , iar fiecare comasare se va face prin aviz Arhitect- sef in cadrul comisiei CMUAT, nu au putut fi prevazute suma tuturor posibilitatilor de realizarea a acceselor raportate la utilizarea functionala permisa. In acest sens, profilele sunt reprezentate caracteristic pentru a ilustra o modalitate de utilizare conform clasei din care fac parte, conform O.M.Tnr 49/1998 -Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane Anexa nr 1-Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06, Regulament local de urbanism - strazile din categoria-III-a, cu deservire zona mixta/rezidentiala , utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1, cu deschideri a profilelor stradale intre 21m si 18m, sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte sau grupate pe o parte cu latime de 3m in ambele sensuri. Prezenta documentatie nu ingradeste in nici un fel utilizarea acceselor la proprietate din situatia faptica si juridica. Doar in cazul in care se doresc comasari de parcele, acestea se vor propune prin aviz Arhitect –sef, unde vor fi obligatoriu de prezentat, conform documentatiei cadru continut, si accesele noi pentru noile parcele formate.

2-Solicitam clarificarea situatiei prezentate in RLU si plansele disponibile pentru consultarea publica prin figurarea corecta si completa a acceselor auto existente pentru toate proprietatile afectate direct

sau indirect de reconfigurarea/crearea de spatii verzi , piste d ebiciclete , largire carosabila si modificare trama stradala,etc. Intrucat simpla Nota prevazuta pe piansa nu poate constitui garantia respectarii drepturilor riveranilor.

Conform Ordin nr 176 /N/16.08.2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie , ci o faza premergatoare realizarii investitiilor .Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate.Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03, la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat, la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza printre care si organizarea retelei stradale , ilustreaza o modalitate in care profilul se poate amenaja. Dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie , sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise, se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei ; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particulare cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a filuate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profilului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung , ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala si de posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp, prin fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus. Prezenta documentatie de urbanism nu va modifica situatia juridica si faptica autorizata. Ea ofera posibilitati de dezvoltare suplimentare fata de situatia existenta, cu conditionarile prezentate in plansa U03.3

3-Precizam faptul ca prin documentatiile anterioare perioada 2008-2010 au fost definite accesele la strazile B.Decebal si Str. Shakespeare atat functional faptic cat si juridic al tuturor autorizatiilor/avizelor obtinute pana in prezent. Va solicitam corectarea celor necesare in planse pentru respectarea normativelor de functionare in vigoare potrivit situatiei preexistente.

Prezenta documentatie de urbanism nu schimba avizele si acordurile obtinute anterior pentu un anume obiectiv de investitie. Ea ofera, conform plansei U03.3, doua ipoteze de lucru, una de a ramane cu proprietatea in stadiul in care este , sub incidenta regulamentului M2 conform regulamentului prezentat, sau de a dezvolta prin comasari de parcele cu anumite conditionari exprimate in plansa U03.3 si regulament , dezvoltari sub incidenra regulamentului M1; initieri de investiti din care vor decurge: realizare de noi prezente volumetrice ; realizare de noi accese ; realizare de noi functiuni; etc, conform planselor de reglementare anexate in etapa de consultare.

Nota :

Avandin vedere complexitateasidivergenta observatiilor dinetapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificariasupra documentatiei,din considerente juridice ,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea unei noi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/622629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_adi@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
j 5 / 4 0 / 2 6 0 2 . 2 0 1 6 c u i . 3 5 7 1 9 6 1 1 , Str.Ditoiu nr.4,Oradea

Nr.80 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATORP.U.Z.
La adresa:Nr327270./09.07.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final, conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 327270/09.07.2021, am extras 13 puncte interpretate ca fiind obiecțiuni:

1-Regenerarea urbana este menita sa inverseze declinul economic , social , si fizic al locurilor. Prin Puzniciuna dintreaceste conditiinuesteindeplinita,iar regenerareaurbanaesteun pretext pentru expropierein scopul construirii de blocuri.

2-Pe de alta parte, avand in vedere premiza regenerarii urbane,care stabilieste care sunt lucrarile de utilitate publica ,terenurile neconstruibile,imobile cu destinatie industriala ; conditii care in mod evident nu sunt indeplinite. Prin Puz nu se respecta caracterul public care face posibile viitoare expropieri.

3-Prinpuz obtinut anterior aprobat prin hcl 525/2015 unde se face referire strict la prelungirea strazii fara alte modificari ale strazii. Prin hcl 525/2015 nu se modifica puzul aprobat prin hcl 38/2005 care nu includea interdictii asupra proprietatiinoastre.

4- Planul de mobilitate PMUD nuimpune largirea st. Barnutiu .

5-In momentul de fata nu exista nici un PMUD , PUG ,PUZ, care sa prevada largirea strazii.

6-Puz de regenerare urbana nu respecta PUG , deoarece PUG prevede prelungirea str. S.Barnutiu, nu si largirea strazii existente, ceea ce se urmareste prin expropiere.

7-Nu sunt respectate prescriptiile de proiectare din stas10144/91

8-Aviz nr 235/2020 in plansa figureaza in curs de elaborare ,doar ca el a primit aviz negativ din partea institutiei Arhitectului-Sef.

9-Hcl 936/ 28.11.2019 a fost aprobat ilegal inaintea obtinerii avizleor.

10-Profilul propus prin SF aprobat prin hcl 936/28.11.2019 nu justifica latimea pietonalala 3m sia pistei debicicletala 2m.Daca pistade bicicleta nu ar ficonstruita,proprietateamea ar adapostio afacere de profit.

11-Expropierea nu tine cont de cvartalul istoric ,ar trebui sa se faca in mod egal fata de axul drumului

12-M2 nu se propune procedurii din RM1

13-Puz-ul de regenerare urbana are suport un Studiu de fezabilitate care : Nu respecta principiile de egalitate ; Nu aduce lamuriri cu privire la evaluarile de expropiere; Nu respecta tema de proiectare impusa , Drept urmare propun modificarea zonei de studiu si pastrarea amplasamentului existent.

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348717
Arh.Popa Cristina Anca -0745/622629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
tel / fax 0259 432202 mob. 0744 357196 Str.Dituz,nr.4,Oradea

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Regenerarea urbana este menita sa inverseze declinul economic , social , sifizic al locurilor . Prin Puz nici una dintre aceste conditii nu este indeplinita; iar regenerarea urbana este un pretext pentru expropiereinscopul construirii de blocuri .

In definiția curentă în practica și literatura urbanistică, regenerarea urbană este o acțiune care conduce la soluționarea problemelor urbane și găsirea unei îmbunătățiri de lungă durată într-o zonă care trebuie schimbată. In prezent, zona luata in studiu cuprinsa intre strazile C.Brancoveanu la nord; S.Barnutiu la sud; Onestilor la vest si B-dul Decebal/ Rosiorilor la est, este organizata in proportie de 65% pe vechile amplasamente ale unitatilor industriale ce au functionat aici in perioada comunista. Dupa schimbarea regimului politic (1989) s-a observat o degradare a vechilor platforme industriale datorate pietei competitive, dar si schimbarilor de viziune in ceea ce priveste amplasarea acestor unitati in interiorul zonelor urbane, accesibilitatii etc. In zona studiata a functionat o fabrica de mobila (la nord de strada T.Vladimirescu); o fabrica de medicamente si una de masini unelte in zona sudica a strazii T.Vladimirescu. Aceste unitati industriale si-au incetat activitatea in perioda cuprinsa intre 1989-prezent. Ocupand o intindere de teren considerabila intr-o zona adiacenta zonei centrale a orasului Oradea, terenurile fostelor fabrici au devenit atragatoare pentru investitori, aici dezvoltandu-se cartiere de locuinte colective/ centru commercial, aducand totodata un numar insemnat de locuitori/ utilizatori. Zona este in plina expansiune; terenuri destinate restructurarii asa cum a fost prevazut si in planul urbanistic general regasindu-se aici cu preponderenta la sud de strada T.Vladimirescu. Descrierea detaliata a caracterului contextual pentru zona de regenerere urbana se poate parcurge in partea scrisa pusa la dispozitie pentru consultare.Este mai mult decat evident, ca orice tratat de specialitate: Carta de la Leipzig 25 mai 2007 ; Carta de la Atena 20 noiembrie 2003; legea 350/2003 ; PUG-Oradea, conduce la urmatoarea identificare:
Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea oraşului şi a traficului urban au devenit culoare importante de circulaţie, dar şi de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncţionalităţi şi incompatibilităţi apărute:

(a) trafic ce se desfăşoară în spaţii urbane neadecvate, subdimensionate
(b) mixaj funcţional incoerent prin instalarea în clădirile / părţi de clădiri iniţial dedicate funcţiunii de locuire a unor activităţi de tip terţiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfăşurate frecvent în condiţii improvizate, precare, neadecvate
(c) pierderea intimităţii curţilor locuinţelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activităţi – parcare, depozitare etc
(d) degradarea calităţii locuirii şi diminuarea prezenţei acesteia
(e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare şi desfacere
(f) degradarea spaţiului public, parcare în exces
(g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcţiuni
(h) apariţia unor construcţii noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare şi unitare

Invocarea ca acest demers este un pretext pentru expropieri nu se sustine in raport cu contextul urban din care faceti parte, deoarece interventiile pentru culuarele de servitude publica sunt generate si de PUG , incusiv in zona de intersectie cu proprietatea dumneavoastra; iar declinul economic,social si fizic despre care mentionati, reprezinta un enunt cu o incarcatura abstracta, care nu sustine contra argumentarea deciziilor luate. Probabil timpul va fi unitatea de masura a coerentei deciziilor luate . In plansa U02.4 s-a evidentiat o analiza obiectiva a criteriilor spatiale in raport cu potentialul de dezvoltare permis de reglementarile existente ,unde se concluzioneaza un nr de 72 loturi analizate in cvartaul din care faceti parte , unde nici un lot nu respecta reglementarile existente M2.

2-Pede altaparte avand in vedere premiza regenerarii urbane,care stabilieste care suntlucrarile de utilitate publica ,terenurile neconstruibile,imobile cudestinatie industriala ; conditii care in mod evident nusunt indeplinite. Prin Puznuse respecta caracterul public care face posibile viitoare expropieri.

Prin prezenta documentatie sunt prezentate in plansele supuse spre consultare toate servitutile de utilitate preluate din PUG, in corelare cu documentatiile de urbanism aprobate prin HCL.

Caracterul public care face posibil acest demers este prezentat in plansa PUG-05 plansa de proprietate a terenurilor.

3-Primpuz obtinut anterior aprobat prin hcl525/2015unde se face referire strict la prelungirea strazii fara alte modificariale strazii Prinhcl525/2015nu semodificapuzul aprobat prin hcl 38/2005carenu includeainterdictii asupra proprietatii noastre

Ordinea cronologica a documentatiilor de urbanism :hcl 38/2005 hcl 525/2015 ;hcl 920/2016 ; PUG/2016 ; (Sf)-aprobat prin hcl 936/2019. Toate documentatiile mai sus enumarate reprezinta prelungirea Strazii S. Barnutiu . Conform Ordin nr 176 /N/16.08.2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie , ci o faza premergatoare realizarii investitiilor .Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghid mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza, printre care si organizarea retelei stradale, ilustreaza o modalitate in care profilul se poate amenaja. Dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie , sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu zise se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei ; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particulare cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate. In cazul de fata studiul de fezabilitate avea obligatia legala sa transpuna modalitatea in care se va face legatura unui profil nou format cu latime de 12m cu strazile existente ; profil cadastral care in dreptul dumneavoastra are o latime de 6,23m. Largirea profilului in dreptul propietatii este un fenomen natural produs de racordul profilului de strada nou format cu zona din fata propietatii dumneavoastra. In suma tuturor documentatiilor de urbanism aprobate prin hcl, mai sus enumerate, este prezentata in ordine cronologica urmatoarea situatie : Hcl 38/2005 prevede formarea acestui profil de 15 m , care in dreptul dumneavoastra are o propunere de doua benzi pe sens si conform legendei este indicat un culuar al terenurilor ce se trag din domeniul privat in domeniul public. In hcl 525/2015 , datorita unei perioade de 10ani diferenta, forma cadastrala a propietatilor are o noua geometrie, mai ales ca in 2005 nu se lucra pe suport in cordonate stereo 70, nu era o situatie obligatorie la acea vreme. In 2015 profilul de drum prevazut pentru prelungire este de 18m pana la intersectia cu drumul care astazi are nr cad 188129, unde se ingusteaza si continua la 12m reprezentat pana la limita de studiu unde se intersecteaza cu str Shakespeare, unde restul drumurilor sunt reprezentate cu limita punctata ca si considerate in afara limitei de studiu. Nu sub ipoteza ca, continuarea drumului nu este naturala. Este doar o forma de reprezentare specifica documentatiilor de urbanism, care la marginea limitelor de studiu nu mai reprezinta modalitati stricte de interventie. Oricum conectarea unui profil de 12m cu unul existent de 6,23m reprezinta in continuare o disfunctie la nivelul mobilitatii auto,pietonale,etc. In hcl 920/2016, unde obiectul este o documentatie de urbanism de tip PUD, trateaza la fel profilul stradal S.Barnutiu cu latime de 12m, unde evidentiaza conform legislatiei in faza de PUD doar servitutile de utilitate publica asupra parcelei care face subiectul documentatie. Prin hcl 936/2019-Faza (Sf) pentru obiectivul de utilitate publica in vederea realizarii unui coridor de expropiere, documentatia este realizata la o diferenta de 4 ani; aceasta documentatie avand suportul documentatiei hcl 38/2005 si restul enumerate mai sus , fiind o etapa mai in detaliu a interventiei, restul etapelor conform ghid - indicativ GM-010-2000. PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor ; rezolva tehnic racordul previzionat de documentatiile de urbanism anterioare si de planul urbanistic PUG, pana la intersectia cu Bdul. Decebal, trecand si prin dreptul proprietatii dumneavoastra.

4- Planul de mobilitate PMUD nu impune largirea st.S. Barnutiu

Potrivit Anexei 2 la Legea 350 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, un plan de mobilitate urbană este definit ca fiind un instrument de planificare strategică teritorială care corelează dezvoltarea spaţială a localităţilor din suburbii / zone metropolitane, mobilitatea şi transportul persoanelor, bunurilor şi mărfurilor. Necesitatea realizării planurilor de mobilitate urbană este stipulată în articolul 46 din Legea Nr. 350 din 6 iulie 2001 (cu modificările şi completările ulterioare), privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, unde se precizează că un Plan Urbanistic General (PUG) trebuie să includă:

a) diagnoză prospectivă, pe baza analizei evoluţiei istorice şi prognoze economice şi demografice, precizând nevoile identificate în domeniile economic, social şi cultural, dezvoltare spaţială, de mediu, locuinţe, transport, facilităţile publice şi serviciile de echipamente;
b) strategia de dezvoltare spaţială a oraşului;
c) regulamentele de urbanism locale asociate cu acesta;
d) plan de acţiune pentru punerea în aplicare şi programul de investiţii publice; şi
e) un plan de mobilitate urbană.

Rolul strategic conform legislatiei a PMUD nu presupune interventii punctuale de expropiere dintr-un cadastral in favoarea formarii drumurilor. Acestea se realizeaza in etapele ce preced aceasta strategie generala. PMUD a fost elaborat prin Contract nr 303639/15011/2015 anterior aprobarii documentatiei de PUG . Previziunile PUG in plansa AUX 02, in legenda prin linie punctata, prevede pentru Str Simion Barnutiu „ Strazi de Importanta Locala propuse spre formare"

5-In momentul de fatanu exista nici un PMUD, PUG,PUZ care sa prevada largirea strazii.

In momentul de fata exista urmatoarele documentatii de urbanism aprobate prin hcl care prevad formarea strazii S. Barnutiu: ;hcl 38/2005 hcl 525/2015 ;hcl 920/2016; PMUD/2015; PUG/2016 ;iar prin SF s-a propus rezolvarea tehnica in sit a racordului previzionat de hcl 38/2005.

6-Puzderegenerare urbana nu respecta PUG, deoarece PUGprevede prelungireastr. S.Barnutiu , nusilargireastrazii existente,ceea ce se urmareste prin expropiere.

Puz de regenerare urbana a luat in calcul o gama mult mai larga de documentatii pentru fundamentarea deciziilor :

-Planul urbanistic general (PUG) – Oradea
-PMUD/2015
-Documentaţii de urbanism în curs de elaborare
-Plan Suprapunere topografica cu cel cadastral in zona studiata.
-Baza topografica si identificare cadastrala
-Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010- 2000 aprobat prin ordinul 176 / N / 16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului
- NOUA CARTA DE LA ATENA 2003
- Carta de la Leipzig-2007
-Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare
-HG 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
-Hcl-nr 175 din 28-Februarie 2019
-Hcl nr 652 din 28 iunie 2018
-PUD -HCL 851-2017
-PUD HCL 920-2016
-PUD-HCL 114-2014
-PUZ -HCL 431-2014
-PUZ HCL 1320-2018 - modif PUZ HCL 466-2016
-PUZ-HCL 523-2015
-PUD-HCL 888-2019
-HCL-38/2005 ; (Sf)-aprobat prin hcl 936/2019.

Conform Ordin 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG indicative GPO38/99, Pug are un caracter de directionare si cordonare a amenajarii

teritoriului si de dezvoltare a localitatilor, pe termen mediu si lung, cuprinde prevederi necesare atingerii acestor obiective. PUG-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Prevederile PUG aprobat se preiau si se detaileaza in documentatille ce urmeaza sa se elaboreze pentru parti prin PUZ. Prezenta documentatie de urbanism respecta documentatiile precedente. PUG si PUZ-uri aprobat prin hcl enumerate mai sus. In PUG in plansa AUX 02, in legenda, prin linie punctata prevede pentru Str Simion Barnutiu „ Strazi de Importanta Locala propuse spre formare" iar in puzurile anterioare , incepand cu HCL 38/2005 este reprezentata prelungirea profilului stradal pana in Bdul. Decebal, cu doua benzi pe sens. In situatia faptica in dreptul proprietatii dumneavoastra este un profil variabil de 6.23m , care pentru a atinge doua benzi pe sens, conform prevederilor hcl 38/2005 necesita si o procedura de largire; procedura ilustrata prin hcl-936/2019.

7-Nusunt respectate prescriptille de proiectare din stas10144/91

Având în vedere investiţiile ce se vor face în viitor în zona studiată - Structură funcţională mixtă incluzând :Locuire colectivă;Funcţiuni administrative; Funcţiuni de administrarea afacerilor; Funcţiuni financiar-bancare; Funcţiuni terţiare; Funcţiuni de cult;Funcţiuni culturale; Funcţiuni de învăţământ şi cercetare; Funcţiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu);Funcţiuni de turism - traficul de perspectivă al cicliştilor şi pietonilor va creşte, apreciindu-se că lăţimile pistelor de cicliști şi trotuarelor au fost alese corespunzător respectându-se STAS 10144/2-91 (prin proiectant de specialitate SC PROCONSOLUTION SRL- reprezentata-prin ing.dr.Cosmin Vaida si ing.dr Lazau Adrian) . Observatia dumneavoastra probabil nu ia in calcul dezvoltarea pe termen mediu si lung in raport cu dinamica posibilitatilor functionale prezentare in regulament, si nici in regulamentul existent al PUG-M2.

8-Aviznr235/2020in plansa figureaza in curs de elaborare ,doar ca el a primit aviz negativ din partea institutiei Arhitectului-Sef.

In zona luata in studio, unde au existat documentatii de urbanism aprobate , am realizat o corelare cu el. Iar in zonele unde s-au elaobrat intentii de initiere investiiti, am reprezentat mobilarea cu caracter orientativ prezentata prin aviz. In cazul de fata, avizul cu nr 235 este ilustrat doar ca reper orientativ, propunerile nu sunt transpuse in reglementarile urbanistice propuse. In plansa nu este specificat daca este sau nu favorabil . Initierea documentatiei este prin avizul mai sus mentionat.

9-Hcl936/28.11.2019a fost aprobat ilegal inaintea obtinerii avizelor.

Prezenta afirmatie nu intra in atributia elaboratorului PUZ.

10-Profilul propus prin SF aprobat prin hcl 936/28.11.2019 nu justifica latimea pietonalala 3m si a pistei de bicicleta la 2m.Daca pista de bicicleta nu ar fi construita proprietatea mea ar adapostio afacere de profit.

Conform O.M.Tnr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane , Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06,regulament local de urbanism , strazile din categoria-III-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala , utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1 cu deschideri a profilelor stradale intre 21m si 18m sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5 pe o parte sau grupate pe o pare cu latime de 3m in ambele sensuri.si cu pietonale cu latime de 3m.

11-Expropiereanutine cont decvartalulistoric,artrebuisase faca in mod egalfata de axul drumului

Pentru stabilirea unui profil stradal, egalitatea distantei fata de axul drumului existent nu este singurul criteriu pentru a lua decizia. O decizie complexa necesita o abordare echitabila, in detrimentul unui raport egal fata de ax, in sensul in care suma tuturor categoriilor de lucrari edilitate, termice,

electrice,de circulatie,de context parcelar,economice pot stabilii o decizie echitabila in detrimentul unei decizie egale.

12-M2 nu se pro pune pr ocedurii din RM1

In plansa U03.3 sunt specificate conditiile clare in care o propietate intra sub incidenta M1 si cand ramane sub incidenta M2. Ea ofera, conform plansei U03.3, doua ipoteze de lucru , una de a ramane cu proprietatea in stadiul in care este, sub incidenta regulamentului M2 conform regulamentului prezentat, sau de a se dezvolta prin comasari de parcele cu anumite conditionari exprimate in plansa U03.3 si regulament , dezvoltari sub incidenra regulamentului M1: initieri de investiti din care va decurge : realizare de noi prezente volumetrice ; realizare de noi accese; realizare de noi functiuni; etc, conform planselor de reglementare anexate in etapa de consultare.

13-Puz-ul de regenerare urbana are suportun Studiu de fezabilitate care:Nu respecta principiile de egalitate,Nuaduce lamuriricu privirela evaluarile de expropiere;Nurespectatemadeproiectare impusa ; drepturmare propunmodificareazonelde studiusipastrareaamplasamentuluiexistent.

Puz-ul de regenerare urbana are in partea scrisa o lista mult mai detaliata a surselor documentare ,SF- aprobat prin hcl 936/2019 nu este singurul material suport. Daca ati fi citit in totalitate materialul pus la dispozitie spre consultare ati fi concluzionat ca prezenta documentatie din punct de vedere al prescriptiilor de reglementare functionala, ofera conform plansei U03.3 doua ipoteze de lucru, una de a ramane cu proprietatea in stadiul in care este , sub incidenta regulamentului M2 conform regulamentului prezentat, sau de a dezvolta prin comasari de parcele cu anumite conditionari exprimatre in plansa U03.3 si regulament, dezvoltari sub incidenra regulamentului M1; initieri de investiti din care va decurge : realizare de noi prezente volumetrice; realizare de noi accese ; realizare de noi functiuni ;initiate prin aviz arh-sef, etc, conform planselor de reglementare anexate in etapa de consultare.

Nota:

Avand in vedere complexitatea si divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificari asupra documentatiei,din considerente juridice ,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea unei noi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022829
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arh@yhoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5/442 2002 2006 c.u.i. 3571961 ,Str.Bihor,nr.4,Oradea

Nr.81 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATORP.U.Z.
La adresa:Nr.326962/09.07.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv , si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat, cuprins de la intersectia dintre Bdul Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 326962/09.07.2021, am extras 9 puncte interpretate ca fiind obiecțiuni:

1-Loturile au suprafete de teren cuprinse intre99si903 mp,ceea ce nu permite o dezvoltare de investitiiconform parametrilor urbanistici propusi prin puzfara afectarea proprietatilor invecinate.

2-Nu intelegem din ce motives-au extins reglementarile zonei M2 asupra zonei Rm1, care pot crea dezvoltari agresive.

3- Solicitam in deplina legitimitate pastrarea reglementarilor de urbanism M2.

4- Conideram ca prin PUZ creste in mod artificial valoarea terenurilor din zona de studiu si cauzeaza oportunitati de dezvoltare agresiva.

5-Deciziile autoritatilor publice referitor la reglementarile de urbanism preferentiale aduc atingeri grave drepturilor de proprietate (fenomen cunoscut sub denumirea de expropiere).

6-Prin documentatia de urbanism PUZ propusa se face o rezervare a imobilelor nelegala , pentru amenajarea unui spatiu de interes public si astfel in a-i anihila folosinta.

7- Sentinta civila Tribunalul Bucuresti nr 2982/09.05.2007

8-Astfel atata timp cat dreptul la proprietatea privata este ingradit, iar atributele sale sunt doar iluzorii, ne aflamin prezenta unei expropieri.

9-In masura in care dreptul de apreciere al autoritatilor publice este exercitat astfel incat incalca drepturile si libertatile cetatenilor neaflam in prezenta unui exces de putere definit de art 2 lege 554/2004 ; exces de putere care transfera aceasta problemain domeniul legalitatii actului administrativ si astfel respectivul aspect poate fi verificat de instanta de contencios administrativ in cadrul unei actiuni in anulare.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Loturile au suprafete de teren cuprinse intre 99 si903 mp,ceea ce nu permiteo dezvoltare de investitiiconform parametrilor urbanistici propusi prin puz faraafectarea proprietatilor invecinate.

In prezenta documentatie de urbanism au fost prezentate in plansa U02.4 evaluarea criteriilor care au dus la identificarea disfunctionalitatilor. Criteriile de evaluare sunt bazate pe regulamentul de urbanism M2 care isi manifesta incidenta in prezent asupra posibilitatilor de construibilitate/dezvoltare. Faptul ca evidentiati ca parcelele sunt cuprinse intre suprafete de 99 si 903 mp, nu arata decat ca identificarea este corecta si s-au surprins elemetele de disfuctie a parcelarului neomogen . Ipotezele permise de dezvoltare detaliate in plansa U03.3 , releva atat scenariul in care terenurile luate in studiu pot ramane sub incidenta reglementarilor M2 , dar si care sunt conditiile de construibilitate pentru trecerea sub incidenta reglementarilor M1. Dintr-un total de 11 loturi din cvartalul E, doar doua respecta conditiile aferente UTR care isi manifesta incidenta, respectiv M2 si Rm1. In nici una din

ipotezele de initiere a unor obiective de investitie, fie sub incidenta M2 conform reglementarilor specificate pe plansa, fie sub incidenta M1 conform reglementarilor specificate pe plansa, nu se propun reglementari care afecteaza dreptul la proprietatile invecinate - a se vedea plansa U03.3, cu detalierea reglementarilor urbanistice concomitent cu investitiile care nu manifesta investitii.

2-Nuintelegem dincemotivesau extins reglementarilezoneiM2asupra zoneiRm1, carepotcrea dezvoltari agresive.

In prezenta documentatie de urbanism nu exista nici o zona in care reglementarile de urbanism de tip M2 sunt manifestate asupra reglementarilor de tip Rm1; din contra, cvartalele definite conform anexei -8 PUG „**Cvartal** – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice şi care nu conţine în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană", care sunt delimitate de doua UTR-uri ,care isi manifesta incidenta in acelasi permimetru au fost reglementate pentru o posibilitate de dezvoltare unitara , pentru a nu produce sincope la nivelul utilizarii parcelarului. Reglementarile si ipotezele de lucru sunt prezentate clar in plansa U03.3 si U03.9

3- Solicitamin deplina legitimitate pastrareareglementarilor de urbanism M2.

Reglementarile urbanistice M2 sunt evidentiate in plansa U03.3. Toate proprietatile care intra sub incidenta regulamentului M2 isi pastreaza in totalitate prescriptiile din regulamentul PUG. Ele pot trece sub incidenta reglementarilor de tip M1 doar daca se realizeaza unificari de parcele pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate de tip M1, cum sunt ele prezentate in planse, se vor respecta reglementarile asimilate M2, cu urmatoarele conditii suplimentare ce aduc o imbunatatire a optiunilor de construibiltate. Avand in vedere ca din cvartalul mentionat Zona E din 11 loturi doar 2 respecta conditiile de construibilitate, s-au introdus reglementari compensatorii, care ofera o legitimitatea a proprietatilor in conditiile existente, si sunt enumarate si conditiile de posibilitate de extindere.

4-Consideramca prin PUZcresteinmodartificial valoarea terenurilor din zona de studiu sicauzeaza oportunitati de dezvoltare agresiva.

Sintagma de crestere artificiala nu reprezinta un indice obiectiv de evaluare a unui regulament de urbanism, nici o consecinta bazata pe o analiza . O putem incadra in zona unui discurs speculativ. Valoarea imobiliara este determinata de o serie de parametri, existenti si posibilitatile de dezvoltare in raport cu solicitarile investitionale. Este mult prea vag termenul incat sa poata fi luat in considerare sub forma unei contributii constructive sau agresive.

5-Deciziile autoritatilor publice refe ritor la reglementarile de urbanism preferentiale aduc atingeri grave drepturilor de proprietate(fenomen cunoscut sub denumirea de expropiere).

In prezenta documentatie de urbanism nu este expimata in nici un paragraf propunerea explicita de expropiere a unor proprietati sau terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice. Culuarele de servitute pubica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 si O.M.T. nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane. Ordin nr 176 /N/16.08.2000- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ. Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari , dupa cum urmeaza: schimb, vanzare-cumparare , expropiere, conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare , in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune.

6-Prindocumentatia de urbanismPUZpropusa se faceorezervarea imobilelor nelegala , pentru amenajarea unui spatiu de interes public si astfel ina-i anihila folosinta.

Nici un aspect din afirmatia extrasa mai sus nu se regaseste in continutul documentatiei supusa consultarii populatiei (parti scrise si desenate), doar o interpretare eronata a reglementarilor urbanistice . Afirmatia are un caracter mult prea general incat sa faca trimitere la o zona din documentatie , de unde elaboratorul sa exemplifice contrariul.

7- Sentinta civila Tribunalul Bucuresti nr 2982/0905.2007

Conditiile ilustrate de dumneavoastra prin sentinta mai sus mentionata nu pot fi identificate in nici o zona sau caz particular din prezenta documentatie , avand un alt context prin suma elementelor care o definesc.

8-Astfel atata timp cat dreptul la proprietateaprivata este ingradit, iar atributele sale sunt doar iluzorii, ne aflamin prezenta unei expropieri.

In prezenta documentatie de urbanism nu este expimata in nici un paragraf propunerea explicita de expropiere a unor proprietati sau terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice. Culuarele de servitute pubica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 siO.M.T , nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane, Ordin nr 176 /N/16.08.2000- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ . Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari, dupa cum urmeaza: schimb, vanzare-cumparare, expropiere , conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare , in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune. Pentru intelegerea explicita a reglementarilor urbanistice elaboratorul a realizat o plansa cu explicatii U03.3 , unde daca o parcurgeti cu atentie se va observa ca dreptul existent la propietatea privata nu este privat de prezentul regulament.

9-Inmasuraincare dreptul de apreciere al autoritatilor publice este exercitatastfel incatincalca drepturile silibertatile cetatenilor ne aflam in prezenta unui exces de putere definitde art2 lege 554/2004.exces de putere care transferaaceasta problemain domeniul legalitatii actuluiadministrativ siastfelrespectivul aspect poate fi verificatde instanta de contencios administrativ in cadrul unei actiuni in anulare

Instanta de contencios administrativ este competenta sa soluționeze cererile în care se invoca un eventual abuz de putere- art. 4 din Legea 554/2004. Abuzul de putere intervine în cazul în care autoritatea publica centrala sau locala emite un act care iese din sfera legalității. Cu alte cuvinte, acel act este dat cu încălcarea legii. Doar intr-o astfel de situație se poate susține ca autoritatea publica a săvârșit un exces de putere- art. 2, alineatul 1, litera din Legea 554/2004. În toate situațiile în care autoritatea publica emite un act, nu face altceva decât sa- și îndeplinească atribuțiile.

Nota:

Avand in vedere complexitatea si divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificari asupradocumentatiei din considerente juridice.tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea unei noi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022629
ARHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
[illegible] Str.Ghiuz.nr.4.Oradea

Nr.82 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATORP.U.Z.
La adresa:Nr.323526/07.07.2021

Obiectul : **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat, cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 323526/07.07.2021, am extras o interpretare ca fiind obiecțiune :

1-Prin prezenta documentatie de PUZ,parcajele private aflate in proprietatea mai sus mentionata au accesul intrerupt de spatiul verde din fata .Mentionam ca acesul auto a fost autorizat prin autorizatie de construire.Nu ingraditi dreptul de acces la propietate cu autoturisme private.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Prinprezenta documentatie de PUZparcajele private aflate in proprietateamaisus mentionata au accesul intrerupt de spatiul verde din fata .Mentionam ca acesul auto a fost autorizat prin autorizatie de construire.Nu ingraditi dreptulde accesla propietate cu autoturisme private.

Conform Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie , ci ofaza premergatoare realizarii investitiilor .Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate ; ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza, printre care si organizarea retelei stradale , ilustreaza o modalitate in care profilul se poate amenaja; dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie , sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise, se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei ; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particulare, cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profilului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung ,ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala side posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp, prin fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus. Prezenta documentatie de urbanism, nu face o propunere punctuala de eliminare a acceselor din situatia existenta, dupa cum se observa si in plansa U03.3 - unde in partea stanga sunt evidentiate trei cazuri caracteristice in cazul in care nu se realizeaza unificari de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M1 din prezentul Puz. Atunci se vor respecta reglementarile asimilate M2 conform RLU Oradea cu urmatoarele conditionari prezentate in plansa. Avand in vedere faptul ca prin prezenta documentatie vor fi permise comasari de parcele pe termen mediu si lung, iar fiecare comasare se va face prin aviz arhitect- sef in cadrul comisiei CMUAT, nu au putut fi prevazute suma tuturor posibilitatilor de realizarea a aceselor raportate la utilizarea functionala permisa. In acest sens profilele sunt reprezentate caracteristic pentru a ilustra o modalitate de utilizare conform clasei din care fac parte, conform O.M.Tnr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane Anexa nr 1-Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06, Regulament local de urbanism strazile din categoria-II-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala.

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/822029
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5/4427/8.02.2006 C.U.I. 3571961 Str.Bihor,nr.4,Oradea

Nota :

Avandin vedere complexitateasi divergenta observatiilor dinetapa deconsultare a populatiei elaboratorul poateaduce anumitemodificari asupradocumentatiei,dinconsiderente juridice,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea uneinoi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022623
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
tel./fax 0744226802 2086 e-mail : 355961 Str.Ghiuz nr.4 Oradea

Nr.83 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.324264/08.07.2021

Obiectul : **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv: expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv , si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final, conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 324264/08.07.2021, am extras 6 interpretari ca fiind obiecțiune:

1-As dori sa stiu de ce este necesara largirea, respectiv expropierea noastra ,cand in fapt pentru viraj ul la dreapta pe Bdul.Decebal au posibilitate de a o lua pe strada anterioara intersectiei. Dorim modificarea PUZ-ului fiind spatiu suficient pentru: pietonale.biciclete.si pasajul subteran fara canoisa fim afectati.

2-In planul urbanistic nu sunt figurate corpurile de cladire existente CAD :152228

3-Corpul de cladire cad : 190460 sa nu fie afectat de PUZ

4-In corpul de cladire C3 cad 152228 care figureaza ca va fidemolat,pentrusocietatea noastrareprezintao pierdere si va trebui ca Primaria sa ne despagubeasca cu osuma pe care o estimam la 350000 mii eur.

5-Incazul aprobarii PUZ,dorim sa fim expropiatidoar cu suprafetele de 47,12mp+8.06mp, suprafata definita de cele doua cf.-uri este de 215mp iar in discutie este aproximativ 50mp de expropiat.

6-Dorim sa avemunraspuns clar in privinta expropierii pentru a ne face planurilebugetului pe viitor.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-As dorisa stiudeceeste necesaralargirea, respectiv expropiereanoastra ,cand infapt pentru viraj ul la dreapta pe Bdul.Decebal au posibilitate de aolua pe strada anterioara intersectiei. Dorim modificareaPUZ-ului fiind spatiu suficient pentru : pietonale,biciclete,si pasajul subteran fara canoi safim afectati.

În prezent strada Tudor Vladimirescu este stradă de categoria a III-a conform STAS 10144/1-90 (stradă cu două benzi de circulație) și care se propune a se amenaja ca stradă de categoria a II-a (cu patru benzi de circulație). Prin această realizare, atât Bulevardul Decebal cât și strada Tudor Vladimirescu (pe sectorul studiat) vor deveni străzi de aceeași categorie.

Pentru fluența circulației de vehicule, pietoni și bicicliști cu un consum minim de energie și timp, în condiții de siguranță și confort este necesara realizarea benzilor de viraj la dreapta pe toate relațiile. Totodată pentru realizarea acestei fluențe traficul de tranzit de orice tip (vehicule, pietoni și bicicliști) de pe cele două străzi având aceeași categorie nu trebuie să se descarce pe străzi de categorie inferioară. Mentiunea pe care o faceti prin descarcarea traficului unei artere de categoria II intr-o straduta secundara, doar pentru a face legatura din

nou cu o artera de categoria II reprezinta o disfunctie de mobilitate conform STAS 10144/1-90. In prezenta documentatie de urbanism nu este expimata in nici un paragraf propunerea explicita de expropiere a unor proprietati sau terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice. Culoarele de servitute pubica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 si O.M.T . nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane, Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ . Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari , dupa cum urmeaza : schimb , vanzare-cumparare , expropiere , conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare , in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune.

2-In planul urbanistic nu sunt figurate corpurile de cladire existente CAD :152228

Conform plansei U03.2 la nota nr.2 este specificat faptul ca prezenta documentatie este in baza suportului cadastral actualizat la data de 30.03.2020 ; in plansa anterior mentionata sunt reprezentate toate corpurile de proprietate , in plansa U03 din motivul reprezentarii cu suprapunerea de servitute pentru utilitate publica ,partial din corpurile de proprietate nu se vad deoarece sunt sub reprezentarea grafica de suprapunere. Reprezentarea sau nu pe plansa a tuturor corpurilor de proprietate pe care le detineti nu schimba coala CF a dumneavoastra de proprietate. Situatia juridica a proprietatii dumneavoastra este in continuare acceasi conform CF pe care o aveti. Actiunile juridice ale etapelor urmatoare, in functie de caz, pe care administratorul teritoriului le poate lua se vor face pe baza masuratorilor topografice , din accel moment.

3-Corpul de cladireC1 cad:190460sanu fie afectatde PUZ

In situatia faptica din teren bazata pe imaginea din ortofoto-plan 2020, corpul dumneavoastra de proprietate C1 din cad190460 este compus din doua corpuri de cladire cu invelitoare independenta, care au provenit din alipirea nr cad: 5796 si 11318. Corpul de cladire faptic din spate, care este suprapus peste nr cad vechi dinaintea alipiri cad :5795 si 5796, care partial in schita noua actualizata in 12.02.2020 ,figureaza ca fiind corpul C1. In concluzie corpul din spate s-ar putea sa nu fie afectat de servitutea de utilitate publica a amenajarii intersectiei, acest lucru nu se poate exprima cu certitudine deoarece in situatia juridica ambele constructii figureaza sub sintagma unui singur corp C1 cad 190460, cand in fapt in teren din situatia ortofoto-plan este evidentiat ca ar fi doua corpuri cu doua invelitori separate.

4- Corpul de cladire C3 cad 152228 care figureaza ca va fi demolat, pentru societatea noastra reprezinta o pierdere si va trebui ca primaria sane despagubeasca cu o suma pe care o estimam la 350000 mii eur.

Elaboratorul documentatiei de urbanism nu are competenta in prezenta documentatie de urbanism sa evalueze o eventuala suma pentru afirmatia dumneavoastra . In prezenta documentatie de urbanism nu este exprimata in nici un paragraf propunerea explicita de expropiere/demolare a unor proprietati sau terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice. Culoarele de servitute pulica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 si O.M.T . nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea

strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane, Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ . Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari , dupa cum urmeaza : schimb , vanzare-cumparare, expropiere , conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare , in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune.

5-Incazul aprobariiPUZ,dorim sa fim expropriati doar cu suprafetele de47,12mp+8.06mp, suprafata definita de cele doua CF-urileste de215mp, iarindiscutie este aproximativ50mp de expropriat .

Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari , dupa cum urmeaza : schimb , vanzare-cumparare, expropriere, conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare , in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune. Aceasta actiune se va lua intr-o etapa ulterioara prezentei documentatii de urbanism. Culoarul de servitute pentru utilitate publica este prezentat in plansa U03.2 conform tabelului anexat.

6-Dorim sa avemunraspuns clarinprivinta exproprierii pentruaneface planurile bugetului pe viitor.

O posibila astfel de actiune se poate lua intr-o etapa ulterioara prezentei documentatii de urbanism , drept urmare elaboratorul nu poate exprima o pozitie ferma pentru aceasta solicitare.

Nota :

Avand in vedere complexitatea si divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificariasupra documentatiei,din considerente juridice,tehnice si contextuale.Pentruaceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentruo intelegere de ansamblu care poate sa ajute la formareaunei noi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348717
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022829
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_oradea@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
+5/44226 02.2016 cad. 3571961 Str.Oituz.nr.4.Oradea

Nr.84 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.325927/08.07.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu**, mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 325927/08.07.2021, am extras 5 interpretari ca fiind obiecțiune:

1-In momentul de fata, pe tronsonul localizat pe str.W.Shakespeare,nu exista nici o pista de biciclete ,iar partea pe care este imobilul nostru sunt prevazute locuri de parcare ,care sunt in continuare necesare exploatarii. Acest lucru ar urma sa fie modificat. In urma acestui proiect aceste locuri de parcare ar urma sa fie inlocuite cu piste de biciclete si spatiu verde.Consideram total inoportun acest lucru.

2-Solutia propusa de arhitect nu este nici utila, nici practica, cu atat mai mult din perspectiva legalitatii deoarece aduce atingeri ale dreptului nostru la proprietate, conform autorizatiei de construire eliberate de Primaria Oradea.

3-Un alt aspect care trebuie avut in vedere , alaturarea sau chiar intersectarea circulatiei bicicletelor cu cea pietonala ,a persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

4-Varugam sa observati ca aceasta pista de biciclete nu are nici o legatura la capatul str.Brancoveanu,nu exista nicioalta legatura.

5-Estein mod clar ca aceasta pista de biciclete sa fie pozitionata pe partea opusa a strazii, pentruo mai buna legatura cu pista de biciclete de pe str.T.Vladimirescu .

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-In momentul de fata, pe tronsonul localizat pe str.W.Shakespeare nu exista nicio pista de biciclete ,iar partea pe care este imobilul nostrusunt prevazute locuride parcare , care suntin continuare necesare exploatarii. Acestlucru ar urma sa fie modificat. In urma acestui proiect aceste locuride parcare ar urma sa fie inlocuite cu piste de biciclete si spatiu verde.Consideram total inoportun acest lucru.

Conform Ordinului nr 176 /N/16.08.2000- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor .Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate ; ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza, printre care si organizarea retelei stradale, ilustreaza o modalitate in care profilul se poate amenaja ; dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie , sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate; Studiu de Fezabilitate; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particulare,

cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profilului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung , ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala si de posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp, prin fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus. Parcajele nu sunt inlocuite cu spatii verizi si piste de biciclete , intreg profilul este reprezentat intr-o maniera posibila de modernizare conform O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala ; utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1; cu deschideri a profilelor stradale intre 21m si 18m, sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte sau grupate pe o parte cu latime de 3m in ambele sensuri. Profilele stradale, cum ar fi si str.Shakespeare, sunt evidentiate intr-o varianta posibila de modernizare. Se pot evidentia intr-o plansa separata mai multe ipoteze de modernizare a unui profilului stradal in latimea existenta, doar ca aceasta nu reprezinta o faza de investitie directa; ea va putea suporta si alte variabile fata de care se va tine cont in momentul modernizarii faptice, cum ar fi : natura si stadiul parcelarului la momentul planificarii modernizarii, utilizarea functionala de la momentul realizarii investitiei, proiectele de mobilitate, etc. Completarea documetatiei cu un set mai mare de ipoteze a profilului stradal pentru strada Shakespeare nu ofera garantia ca la momentul realizarii investitiei el se vor realiza exact asa , doar releva faptul ca latimea pe care o are strada va suporta mai multe posibilitati de modernizare , raportate la momentul in care se va planifica investitia. . Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei.

2-Solutia propusa de arhitect nu este niciutilanicipractica , cu atatmaimult perspectiva legalitatii deoarece aduce atingeria dreptuluinostrula proprietateconform autorizatiei de construire eliberatede Primaria Oradea.

Modernizarea propusa tine cont de O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala. Perspectiva legalitatii este sustinuta de o serie de aricole coroborate din mai multe legi. Ele se pot regasi enumarate in Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000. Pe baza analizei critice a situatiei existente, conform plansei U02.4, Puz trateaza urmatoarele categorii de probleme : Organizarea retelei stradale ; Zonificarea functionala a terenurilor ; organizarea caracteristicilor arhitecturale in functie de caracteristicile structurii urbane ; indici si indicatori urbanistici (POT ,CUT) : propuneri de dezvoltare a structurii edilitare ; Statutul juridic si circulatia terenurilor ; Mentionarea obiectivelor de utilitate publica ; Reglementari specifice detaliate - permisiuni si restricti incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ. Prezenla documentatie de urbanism nu va schimba in nici un fel sensul autorizatiei de construire pe care o aveti, avizele si acordurile obtinute anterior pentu un anume obiectiv de investitie. Ea ofera, conform plansei U03.3, doua ipoteze de lucru , una de a ramane cu proprietatea in stadiul in care este , sub incidenta regulamentului M2 conform regulamentului prezentat, sau de a dezvolta prin comasari de parcele cu anumite conditionari exprimate in plansa U03.3 si regulament , dezvoltari sub incidenra regulamentului M1; initieri de investiiti din care vor decurge : realizare de noi prezente volumetrice ; realizare de noi accese ; realizare de noi functiuni; etc, conform planselor de reglementare anexate in etapa de consultare.

3-Unalt aspect care trebuie avutin vedere, alaturarea sau chiar intersectareacirculatieibicicletelor cu cea pietonala ,a persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

Conform O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala, toate strazile sunt cu deschideri a profilelor stradale intre 21m si 18m si sunt

prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe oparte sau grupate pe o parte cu latime de 3m in ambele sensuri. Prin natura mobilitatii pietonale , pista de bicicleta este compatibila din punct de vedere legal sa fie asociata in proximitatea culoarului pietonal, si daca se poate, separat de o zona verde fata de cel auto. Intersectia persoanelor cu dizabilitati cu circulatia ciclistica se poate produce oriunde in cadrul localitatii .

4-Va rugam sa observati ca aceasta pista de biciclete nu are nici o legatura la capatul str.Brancoveanu,nu exista nici o alt alegatura

Profilele stradale, cum ar fi si str.Shakespeare , sunt evidentiate intr-o varianta posibila de modernizare. Se pot evidentia intr-o plansa separata mai multe ipoteze de modernizare a unui profilului stradal in latimea existenta, doar ca aceasta nu reprezinta o faza de investitie directa ; ea va putea suporta si alte variabile fata de care se va tine cont in momentul modernizarii faptice cum ar fi: natura si stadiul parcelarului la momentul planificarii modernizarii, utilizarea functionala de la momentul realizarii investitiei, proiectele de mobilitate, etc. Completarea documetatiei cu un set mai mare de ipoteze a profilului stradal pentru strada Shakespeare nu ofera garantia ca la momentul realizarii investitiei el se vor realiza exact asa, doar releva faptul ca latimea pe care o are strada va suporta mai multe posibilitati de modernizare , raportate la momentul in care se va planifica investitia. . Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei.

5-Este in mod clar ca aceastapista de biciclete sa fie pozitionata pe partea opusa a strazii,pentruo mai buna legatura cu pista de biciclete de pe str. T.Vladimirescu .

Completarea documetatiei cu un set mai mare de ipoteze a profilului stradal pentru strada Shakespeare nu ofera garantia ca la momentul realizarii investitiei ele se vor realiza exact asa , doar releva faptul ca latimea pe care o are strada va suporta mai multe posibilitati de modernizare , raportate la momentul in care se va planifica investitia. . Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei. Mutarea pistei de biciclete pe partea opusa nu schimba in nici un fel incadrarea conform evaluarii legale de proiectare prin O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala.

Nota :

Avand in vedere complexitatea si divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificari asupra documentatiei,din considerente ,juridice,tehnicesi contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentruointelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea uneinoi opiniifata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/622629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5/442/2002 2006 c.i. 3571961 Str.Ghiuz.nr.4.Oradea

Nr.85 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATORP.U.Z.
La adresa:Nr.326050/08.07.2021

Obiectul : **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv , si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat, cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 326050/08.07.2021, am extras 2 interpretari ca fiind obiecțiune :

1-Pentru imobilul situatpe Bdul.Decebal nr 37 din proiectul propus rezulta desfiintarea caii de acces din parcaj. Nu stimince masura plansele contino gresala sau au fostintentionat scoase, oricare dintre acestea , solutia aleasa nu este in concordanta respectarea dreptului la proprietate. In aceste conditii va rugam sa lasati nemodificata situatia de fata ; in caz contrar sa se prezinte de catre arhitect un punct de vedere argumentat tehnic cat si legal.

2-Pentru imobilul situat pe Bdul.Decebal nr 50 am constatat ca se preconizeazao expropriere aunei suprafete de 202 mp la coltul intersectiei pentruimplementareaunei bande de circulatie cu viraja dreapta. Proiectarea acesteia este defectuoasa din urmatoarele considerente :Unghiul de virare este extrem de larg; am observat ca in noul proiect accesul este de doar 3m acest fapt face aproape imposibil utilizarea proprietatii ; in situatia in care ramane denumai 3m,acesul s-ar putea face in mod direct numai pe banda a doua din Bdul. Decebal ,bandacare se suprapune cu liniile de tramvai.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Pentruimobilul situatpe Bdul.Decebalnr37 dinproiectul propus rezulta desfiintarea caii de acces din parcaj. Nu stim in ce masura plansele continogresala sau au fost intentionat scoase , oricare dintre acestea,solutiaaleasanu estein concordantarespectarea dreptului la proprietate.in aceste conditiivarugam salasati nemodificata situatia de fata;in caz contrarsase prezinte de catrearhitect unpunctde vedere argumentattehnic catsilegal.

Conform Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor . Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei , nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate ; ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza , printre care si organizarea retelei stradale , ilustreaza o modalitate in care profilul se poate amenaja; dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie , sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise, se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie

de executie ,altele conform legislatiei ; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particulare, cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profitului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung , ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala si de posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp, prin fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus. Prezenta documentatie de urbanism, nu face o propunere punctuala de eliminare a acceselor din situatia existenta, dupa cum se observa si in plansa U03.3- unde in partea stanga sunt evidentiate trei cazuri caracteristice in cazul in care nu se realizeaza unificari de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M1 din prezentul Puz. Atunci se vor respecta reglementarile asimilate M2 conform RLU Oradea, cu urmatoarele conditionari prezentate in plansa. Avand in vedere faptul ca prin prezenta documentatie vor fi permise comasari de parcele pe termen mediu si lung , iar fiecare comasare se va face prin aviz Arhitect- sef in cadrul comisiei CMUAT, nu au putut fi prevazute suma tuturor posibilitatilor de realizarea a acceselor raportate la utilizarea functionala permisa. In acest sens profilele sunt reprezentate caracteristic pentru a ilustra o modalitate de utilizare conform clasei din care fac parte, conform O.M.Tnr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane Anexa nr 1-Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06, Regulament local de urbanism strazile din categoria-II-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala. Mentionam ca accesele la proprietatea dumneavoastra raman conform situatiei existente, atata timp cat nu initiati investitti noi sau comasari de parcelar care sa necesite un alt tip de acces.

2-Pentruimobilul situat pe Bdul.Decebal nr50 am constatatcase preconizeazao expropriere a unei suprafete de 202mp la coltul intersectieipen tru implementarea unei bande de circulatie cu viraj la dreapta.Proiectarea acesteia este defectuoasa din urmatoarele considerente :Unghiul de virare este extrem de larg; am observat ca in noul proiect accesul este de doar3macest fapt face aproape imposibil utilizarea propietatii ; in situatia in care ramane de numai 3macesuls-ar putea face in mod direct numai pe banda a doua din Bdul.Decebal , banda care se suprapune culiniile de tramvai.

In prezenta documentatie de urbanism nu este expimata in nici un paragraf propunerea explicita de expropriere a unor proprietati sau terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice. Culuarele de servitute pubica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 si O.M.T. nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane, Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ . Suprafetele de teren identificate ca find necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari, dupa cum urmeaza : schimb, vanzare-cumparare , expropiere, conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare , in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune. Cu privire la mentiunile considerate defectuoase, elaboratorul mentioneaza urmatoarele: unghiul de virare respecta STAS 10144/1-90, pentruintersectiile conform O.M.Tnr 49/1998 Anexa nr 1 strazile din categoria-II-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala ; Accesul existent pe care il aveti la proprietate in situatia faptica este cu olatime de 4.45m la o distanta de 2.50m fata de imobilul de pe propietate si se realizeaza de pe banda a doua din sensul de mers

Bdul.Decebal. Latimea accesului in urma culuarului de utilitate pubilca va putea fi de dimensiune identica cu cea existenta, respectiv 4.45m, incepand de la coltul de proprietate al imobilului. Pe nici una din planse nu este indicata dimensiunea accesului rezultat de 3m in dreptul proprietatii dumneavoastra. In situatia nou ilustrata accesul poate ramane cu aceasi deschidere raportata la imobilul de cladire. Pentru proprietatea dumneavoastra in noua ipoteza ilustrata sunt multiple scenarii de realizare a accesului, una dintre ele de ex : poate fi realizarea accesului din T.Vladimirescu si iesire in Bdul.Decebal, ambele cu latimi de acces de cca 4.50m sau invers. In oricare din deciziile dorite in viitor sau pastrarea situatiei existente proprietatea dumneavostra ramane cu acces public cu latime minima egala cu cea pe care o aveti in prezent , in relatii optime de circulatie raportate la STAS 10144/1-90 .

Nota:

Avand in vedere complexitateasi divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificari asupra documentatiei,din considerentejuridice ,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea varianteifinale pentruointelegere de ansamblucare poate saajute laformarea uneinoi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5 / 4 /28.02.2008 c.u.i. 23719618 Str.Dinu nr.4.Oradea

Nr.86 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATORP.U.Z.
La adresa:Nr.326051/08.07.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv , si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 326051/08.07.2021, am extras 4 interpretari ca fiind obiecțiune :

1-Pe tronsonul de str W.Shakespeare nu exista nici o pista de bicicleta, rezulta desfiintarea locurilor de parcaj si inlocuirea acestora cu piste de biciclete si spatii verzi.

2-Pista de biciclete nu are nici o continuitate pe strada C.Brancoveanu

3-Pista de biciclete pune in pericol siguranta bicicliștilor, prin prisma functiunii comerciale care va generasiun trafic pe masura.

4-Exista un mod evident de posibilitate ca aceasta pista de biciclete sa se pozitioneze pe partea cealalta, unde spatiul verde si trotuarele sunt mai generoase si realizeaza continuarea cu pista de biciclete de pe str T.Vladimirescu

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Pe tronsonul de str W.Shakespeare nu existanici o pista de bicicleta,rezulta desfiintarea locurilor de parcaj siinlocuirea acestora cu piste de biciclete si spatii verzi.

Conform Ordinului nr 176 /N/16.08.2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor .Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza printre care si organizarea retelei stradale ,ilustreaza o modalitate in care profilul se poate amenaja ; dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie, sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei ; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particulare cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profilului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung ,ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala si de posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp. prin

fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus.Parcajele nu sunt inlocuite cu spatii verizi si piste de bicicleta , intreg profilul este reprezentat intr-o maniera posibila de modernizare conform O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala ; utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1; cu deschideri a profilelor stradale intre 21m si 18m sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1.5m pe o parte sau grupate pe o parte cu latime de 3m in ambele sensuri.

2-Pista de biciclete nu are nici o continuitate pe strada C.Brancoveanu

Profilele stradale, cum ar fi si str.Shakespeare, sunt evidentiate intr-o varianta posibila de modernizare. Se pot evidentia intr-o plansa separata mai multe ipoteze de modernizare a unui profilului stradal in latimea existenta, doar ca aceasta nu reprezinta o faza de investitie directa ; ea va putea suporta si alte variabile fata de care se vor tine cont in momentul modernizarii faptice, cum ar fi : natura si stadiul parcelarului la momentul planificarii modernizarii , utilizarea functionala de la momentul realizarii investitiei, proiectele de mobilitate, etc. Completarea documetatiei cu un set mai mare de ipoteze a profilului stradal pentru strada Shakespeare nu ofera garantia ca la momentul realizarii investitiei el se vor realiza exact asa , doar releva faptul ca latimea pe care o are strada va suporta mai multe posibilitati de modernizare , raportate la momentul in care se va planifica investitia. . Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei

3-Pista de biciclete pune in pericol siguranta biciclistilor, prin prisma functiunii comerciale care va genera si un trafic oe masura.

Propunerea de realizare a pistelor de bicicleta este realizata tinand cont de O.M.Tnr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a , cu deservire zona mixta/rezidentiala. Activitatea comerciala este cuprinsa in cadrul functiunilor existente conform M2 si in functiunile noi propuse M1. - conform hcl.501/28.07.2016 ; 836/28.09.2017; 845/26.10.2017 ; 852 /26.10.2017-PUG existent - sunteti incadrati in zona M2, care cuprinde in sectiunea utilizari admise „functiuni tertiare" , care conform anexei-1- la categoria de comert en detail sunt descrise urmatoarele activitati: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc. In cadrul noului regulament propus, este inclusa categoria de functiuni tertiare, la sectiunea de utilizari admise cu pastrarea conditiilor din anexa 1-PUG. Mentionam ca prezentul regulament propus nu face o eliminare punctuala asupra activitatii comerciale. Conform datelor mai sus prezentate activitatea comerciala nu este incompatibila cu un profil stradal din categoria mai sus amintit ce contine piste de bicicleta in componenta amenajarii.

4-Exista unmod evidentde posibilitate caaceasta pista de bicicletesa se pozitionezepe partea cealaltauna'e spatiul verde sitrotuarele suntmai generoase si realizeaza continuarea cupista de biciclete de pe str T.Vladimirescu

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arch@yahoo.com

Conform O.M.Tnr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 -Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a, cu deservire zona mixta/rezidentiala , utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1; cu deschideri a profilelor stradale intre 21m si 18m sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte . In latimea profilului pe care str.Shakespare o are cu o latime medie de 19m se pot realiza multiple ipoteze de amenajare a pistelor de bicicleta cum ar fi : cu piste pe o parte sau alta cu latime de 3m in dublu sens ,sau cu piste de bicicleta pe fiecare parte cu latime de min 1,5m cu sens unic ; propunerea ilustreaza doar o ipoteza posibila. In momentul planificarii investitiei acest caracter se va definitiva in baza unor masuratori punctuale si particulare cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate.

Nota:

Avandin vedere complexitateasi divergenta observatiilor dinetapade consultarea populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificariasupra documentatieidin considerente juridice,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate saajute laformarea uneinoi opiniifata de raspunsurile de maisus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/622629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail:popa.silviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
j 5 / 4.803 2 2006 c.ui. 35709611 ,Str.Oituz,nr.4,Oradea

Nr.87 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.326368/09.07.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv: expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 326368/09.07.2021, am extras 5 interpretari ca fiind obiecțiune:

1-Inmomentul defata,petronsonul localizatpestr.W.Shakespeare nuexistanici'o pista de biciclete ,iar pe partea pe care este imobilul nostru sunt prevazute locuri de parcare ,care sunt in continuare necesare exploatarii.Acest lucru ar urma sa fie modificat. In urma acestui proiect aceste locuri de parcare ar urma sa fie inlocuite cu piste de biciclete si spatiu verde. Consideram totalinoportun acest lucru.

2-Solutia propusa de arhitectnueste nici utila nici practica , cu atatmaimultperspectiva legalitatii deoarece aduce atingeri a dreptului nostru la proprietate conform autorizatiei de construire eliberate de Primaria Oradea.

3-Un altaspect care trebuie avut in vedere , alaturarea sau chiar intersectarea circulatiei bicicletelor cu cea pietonala ,a persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

4-V.arugam sa observaticaaceasta pista de biciclete nuare niciolegatura lacapatul str.Brancoveanu,nu exista nici o alta legatura.

5-Esteinmod clar ca aceasta pista de biciclete sa fie pozitionatape partea opusa a strazii, pentruo mai buna legatura cu cu pista de biciclete de pe str.T.Vladimirescu.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-In momentulde fata, pe tronsonul localizat pestr.W.Shakespeare nu existanicio pista de biciclete ,iar partea pe care este imobilul nostrusunt prevazute locuri de parcare ,care suntincontinuare necesare exploatarii. Acest lucru ar urma safie modificat.In urma acestui proiectaceste locuri de parcarearurma sa fie inlocuite cu piste de biciclete sispatiu verde. Consideram total inoportun acest lucru.

Conform Ordinului nr 176 /N/16.08.2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor .Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate; ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza, printre care si organizarea retelei stradale , ilustreaza o modalitate in care profilul se poate amenaja ; dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie, sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei ; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particulare.

cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profilului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung, ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala si de posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp, prin fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus. Parcajele nu sunt inlocuite cu spatii verizi si piste de biciclete , intreg profilul este reprezentat intr-o maniera posibila de modernizare conform O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala ; utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1; cu deschideri a profilelor stradale intre 21m si 18m, sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte sau grupate pe o parte cu latime de 3m in ambele sensuri. Profilele stradale, cum ar fi si str.Shakespeare , sunt evidentiate intr-o varianta posibila de modernizare. Se pot evidentia intr-o plansa separata mai multe ipoteze de modernizare a unui profilului stradal in latimea existenta, doar ca aceasta nu reprezinta o faza de investitie directa; ea va putea suporta si alte variabile fata de care se va tine cont in momentul modernizarii faptice, cum ar fi: natura si stadiul parcelarului la momentul planificarii modernizarii, utilizarea functionala de la momentul realizarii investitiei, proiectele de mobilitate, etc. Completarea documetatiei cu un set mai mare de ipoteze a profilului stradal pentru strada Shakespeare nu ofera garantia ca la momentul realizarii investitiei el se vor realiza exact asa , doar releva faptul ca latimea pe care o are strada va suporta mai multe posibilitati de modernizare , raportate la momentul in care se va planifica investitia. . Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei.

2-Solutia propusa de arhitect nu estenici utilanicipractica ,cuatat maimult perspectivaegalitatii, deoarece aduce atingeria dreptuluinostrula proprietate conform autorizatiei de construire eliberate de Primaria Oradea.

Modernizarea propusa tine cont de O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala. Perspectiva legalitatii este sustinuta de o serie de aricole coroborate din mai multe legi. Ele se pot regasi enumarate in Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000. Pe baza analizei critice a situatiei existente, conform plansei U02.4, Puz trateaza urmatoarele categorii de probleme: Organizarea retelei stradale ; Zonificarea functionala a terenurilor ; organizarea caracteristicilor arhitecturale in functie de caracteristicile structurii urbane ; indici si indicatori urbanistici (POT ,CUT) ; propuneri de dezvoltare a structurii edilitare ; Statutul juridic si circulatia terenurilor ; Mentionarea obiectivelor de utilitate publica ; Reglementari specifice detailate - permisiuni si restricti incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ. Prezenta documentatie de urbanism nu va schimba in nici un fel sensul autorizatiei de construire pe care o aveti, avizele si acordurile obtinute anterior pentu un anume obiectiv de investitie. Ea ofera, conform plansei U03.3, doua ipoteze de lucru, una de a ramane cu proprietatea in stadiul in care este , sub incidenta regulamentului M2 conform regulamentului prezentat, sau de a dezvolta prin comasari de parcele cu anumite conditionari exprimate in plansa U03.3 si regulament , dezvoltari sub incidenra regulamentului M1; initieri de investiiti din care vor decurge : realizare de noi prezente volumetrice ; realizare de noi accese ; realizare de noi functiuni; etc, conform planselor de reglementare anexate in etapa de consultare.

3-Unalt aspect care trebuie avut in vedere,alaturareasauchiar intersectarea circulatiei bicicletelor cu cea pietonala ,a persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

Conform O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala, toate strazile sunt cu deschideri a profilelor stradale intre 21m si 18m si sunt

prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte sau grupate pe o parte cu latime de 3m in ambele sensuri. Prin natura mobilitatii pietonale , pista de bicicleta este compatibila din punct de vedere legal sa fie asociata in proximitatea culoarului pietonal , si daca se poate, separat de o zona verde fata de cel auto. Intersectia persoanelor cu dizabilitati cu circulatia ciclistica se poate produce oriunde in cadrul localitatii .

4-Varugam sa observatica aceasta pista de biciclete nu are niciolegaturala capatul str.Brancoveanu,nuexista nicio alta legatura.

Profilele stradale, cum ar fi si str.Shakespeare , sunt evidentiate intr-o varianta posibila de modernizare. Se pot evidentia intr-o plansa separata mai multe ipoteze de modernizare a unui profilului stradal in latimea existenta, doar ca aceasta nu reprezinta o faza de investitie directa ; ea va putea suporta si alte variabile fata de care se va tine cont in momentul modernizarii faptice cum ar fi: natura si stadiul parcelarului la momentul planificarii modernizarii, utilizarea functionala de la momentul realizarii investitiei, proiectele de mobilitate, etc. Completarea documetatiei cu un set mai mare de ipoteze a profilului stradal pentru strada Shakespeare nu ofera garantia ca la momentul realizarii investitiei el se vor realiza exact asa , doar releva faptul ca latimea pe care o are strada va suporta mai multe posibilitati de modernizare , raportate la momentul in care se va planifica investitia. . Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei,

5-Esteinmodclar ca aceasta pista de bicicletesa fie pozitionata pe partea opusa a strazii, pentruo mai buna legatura cu cu pista de bicicletede pe str.T.Vladimirescu .

Completarea documetatiei cu un set mai mare de ipoteze a profilului stradal pentru strada Shakespeare nu ofera garantia ca la momentul realizarii investitiei ele se vor realiza exact asa ,doar releva faptul ca latimea pe care o are strada va suporta mai multe posibilitati de modernizare, raportate la momentul in care se va planifica investitia.. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei. Mutarea pistei de biciclete pe partea opusa nu schimba in nici un fel incadrarea conform evaluarii legale de proiectare prin O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala.

Nota :

Avand in vedere complexitatea si divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificari asupra documentatiei,din considerente juridice ,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea unei noi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/622629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5/4427/2007 C.U.I. 35719611 Str.Ciuc,nr.4,Oradea

Nr.88 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.327055/09.07.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu**, mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv , si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat, cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 327055/09.07.2021, am extras 6 interpretari ca fiind obiecțiune :

1-Nu se doresteconstructia de blocuripe cvartalele C,D,E cu 11 sau8etaje.Aceastazona trebuie sa ramana cu case de pana la 2 nivele S/D+P+2pentru frumusetea zonei.

2-Nu se doreste pasaj subteranla intersectia T.Vladimirescu cu Bdul.Decebal.

3-Nu se doreste pista de biciclete, zona T.Vladimirescu, Str W.Shakespeare ,Bdul.Decebal spre OMV si Bdul. Decebal spre podul Decebal.

4-Nu se doreste modificarea zonelor in toate cvartalele AB,C,D,E

5-Zona2cvartalAun parc, pentru Splaiul Crisanei'sinoua clinicasanuse construiasca bloc in acea zona. Regim de construire inchis M 1.

6-Zonacadastral 201215transformareinregim de construireinchissiamenajare in spatiu verdetip parc aferent Splaiului Crisanei.

7-Nu se doreste constructia celor 3 blocuri in cvartalul A zona 1 si 4,poza51 figura D6.8,si poza 50 figura D6.7,poza 48-1 figura D6.5 prin demolarea caselor de pe str. W. Shakespeare

8-Nusedoreste sa se demoleze scoala si internatul in zona 3cvartal A ,pentrua face spatiu verde si teren de tenis .

9-Regulament aferentPUZde regenerare urbana ingradeste drepturile proprietarilor de parcele mici si conversia imobilelor respective prin reguli impuse la suprafete minime pentrudesfasurarea de activitati comerciale .

10-Mentinerea cvartal C,D,E sizona cvartalAinregim de construire deschis , culimita de inaltime maxima S/D+P+R/M.

11-Parcela zona 1 cartalBsa aiba doar 4cadastrale sisaaccepte doar 4blocuricu 4etaje , nu7 sau maxim 11

12-Primariatrebuie saisireducainvestitiile inOradeape fondurieuropene,careschilodeste orasulin mod repetat, in zone centrale , pe artererelativ importante , deoarece posteritatea va pune la zid pentru monstruozitatile si greselile pe care le creati in intentia dumneavoastra de a face bine si de a cheltui cat mai multi bani europeni , prin firmele agreate de dumneavoastra.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Nu se doreste constructia de blocuripe cvartalele C,D,E cu 11 sau 8 etaje.Aceasta zona trebuie sa ramana cucase de panala2 nivele S/D+P+2pentrufrumusetea zonei.

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022029
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_ad@yahoo.com

PROIECTARE
URBANISM
DESIGN

tel / fax 0259 428102 2006 c.o.i. 35719611 .Str.Dituz.nr.4.Oradea

Propunerea de reglementare urbanistica pentru cvartalele mentionate anterior in prezent se afla sub incidenta regulamentului de urbanism aprobat prin PUG- RrM1 si M2 ; functiunea de locuire colectiva este permisa si in prezent in ambele categorii de reglementare. In plansa U02.4 elaboratorul arealizat un studiu de diagnostic al situatiei existente pentru identificarea disfunctionalitatilor din zona cvartalelor mai sus mentionate ; iar din raportul dintre conformarea parcelelor si modul de ocupare conform reglementarilor existente reiese ca in Cvartal D, dintr-un total de 20 de loturi, doar 1 respecta reglementarile M2 si nici unul cele aferente RrM1; in Cvartal C, dintr-un total de 19 loturi, nici unul nu respecta reglementarile existente aferente RrM1 si M2; in Cvartal E, dintr-un total de 21 de loturi, 1 lot respecta reglementarile RrM1 si unul respecta reglementarile M2 ; in Cvartal A zona 1, dintr-un total de 14 loturi, nici unul nu respecta reglementarile M2 . In concluzie raportul dintre regulamentul existent si conformarea parcelarului in relatie cu modul de ocupare a constructiilor rezulta ca un procent de 97,54% din totalul cvartalelor enumerate nu respecta prescriptiile existente la nivel de zona. Fiecare dintre aceste proprietati care va dori sa initieze o investitie va trebui sa elaboreze o documentatie de tip PUD sau PUZ in functie de caz. Prezentul regulement de urbanism nu ingradeste in nici un fel modul de utilizare a propietatilor in raport cu reglementarile existente prin PUG ; din contra stabileste o maniera de adaptare a situatiei existente in raport cu potentialul de investitie pe termen mediu si lung explicat in plansa U03.3 in doua mari ipoteze de lucru: Una de conservare a parcelarului existent si posibilitatile de dezvoltare si una in care prin comasari de loturi se pot produce in timp dezvoltari aferente reglementarilor RrM1 caracteristice zonelor de bulevard. In concluzie, in functie de factorii sociali si economici ai fiecarui proprietar de teren din zonele mai sus mentionate se pot realiza investitii respectand prescriptiile existente sau beneficiind de oportunitatile viitoare. Lista de functiuni nu este doar pentru locuinte colective in nici una din ipoteze (a se citi lista de functiuni admise aferente RLU).

2-Nu se doreste pasaj subteran la intersectia T.Vladimirescu cu BdulDecebal.

Conform studiului de mobilitate PMUD conform contract nr 303639/15011/2015 realizat de Primaria Oradea, prezentat sintetic in partea scrisa a documentatiei supusa spre consultare, sunt indicate din punct de vedere al nivelului de serviciu al intersecțiilor analizate, pentru a se putea realiza o comparație a situațiilor pentru anul de referință și anii de prognoză. In cazul scenariului prezentat, s-a realizat o sumă ponderată a valorilor obținute pentru intersecțiile analizate, conform următorului algoritm: $Sp=6\times A+5\times B+4\times C+3\times D+2\times E+1\times F$; distributia modala a deplasarilor indica gasirea de solutii punctuale pentru cresterea capacitatii de circulatie in anumite intersectii conform graficelor prezentate, in concordanta cu O.M.Tnr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si STAS 10144/1-90 pentru strazile din categoria II- una din solutiile viabile este separarea celor doua fluxuri majore de mobilitate prin realizarea unui pasaj subteran.

3-Nuse doreste pista de biciclete ,zona T.Vladimirescu,Str W.Shakespeare,Bdul Decebal spre OMV si Bdul.Decebal spre podul Decebal.

Conform Ordinului nr 176 /N/16.08.2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor .Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza printre care si organizarea retelei stradale ,ilustreaza o modalitate in care profilul se poate amenaja. Dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie , sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei ; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particular cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profilului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung ,ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala si de posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp, prin fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus. Intreg profilul este reprezentat intr-o maniera posibila de modernizare conform O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditi tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament

local de urbanism strazile din categoria-II-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala ; utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1, cu deschideri a profilelor stradale intre 50 m si 25m sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte sau grupate pe o parte cu latime de 3m si 2,5m.

4-Nu se doreste modificarea zonelor in toate cvartalele A,B,C,D,E

Propunerea de reglementare urbanistica pentru cvartalele mentionate anterior in prezent se afla sub incidenta regulamentului de urbanism aprobat prin PUG- RrM1 si M2,IsP,M4,M3,Et,Va. Functiunea de locuire colectiva este permisa si in prezent in ambele categorii de reglementare. In plansa U02.4 elaboratorul a realizat un studiu de diagnostic al situatiei existente pentru identificarea disfunctionalitatilor din zona cvartalelor mai sus mentionate ; din raportul dintre conformarea parcelelor si modul de ocupare conform reglementarilor existente relese ca in Cvartal D dintr-un total de 20 de loturi, doar 1 respecta reglementarile M2 si nici unul cele aferente RrM1; in Cvartal C, dintr-un total de 19 loturi, nici unul nu respecta reglementarile existente aferente RrM1 si M2 ; in Cvartal E, dintr-un total de 21 de loturi, 1 lot respecta reglementarile RrM1 si unul respecta reglementarile M2; in Cvartal A zona 1, dintr-un total de 14 loturi, nici unul nu respecta reglementarile M2 . In concluzie , in raportul dintre regulamentul existent si conformarea parcelarului in relatie cu modul de ocupare a constructiilor rezulta un procent de 97,54% din totalul cvartalelor enumerate nu respecta prescriptiile existente la nivel de zona. Fiecare dintre aceste proprietati care va dori sa initieze o investitie va trebui sa elaboreze o documentatie de PUD sau PUZ in functie de caz. Prezentul regulement de urbanism nu ingradeste in nici un fel modul de utilizare a propietatilor in raport cu reglementarile existente prin PUG ; din contra, stabileste o maniera de adaptare a situatiei existente in raport cu potentialul de investitie pe termen mediu si lung explicat in plansa U03.3 in doua mari ipoteze de lucru. Una de conservare a parcelarului existent si posibilitatile de dezvoltare si una in care prin comasari de loturi se pot produce in timp dezvoltari aferente reglementarilor RrM1 caracteristice zonelor de bulevard. In concluzie, in functie de factorii sociali si economici ai fiecarui proprietar de teren din zonele mai sus mentionate, se pot realiza investitii respectand prescriptiile existente sau beneficiind de oportunitatile viitoare. Lista de functiuni nu este doar pentru locuinte colective in nici una din ipoteze (a se citi lista de functiuni admise aferente RLU).Pentru reglementarile aferente utr-IsP,M4,M3,Et,Va,G_t, sunt pastrate prescriptiile indicate de PUG existent . cu urmatoarele schimbari subordonate disfunctionalitatilor identificate anterior si contextul urban invecinat pentru intreaga zona luata in studiu, dupa cum urmeaza : G_t in M3; Is_p in M3 conditionat intr-o etapa ulterioara prin PUD; Et in Va; Et in M3.

5-Zona2cvartalAunparc. pentruSplaiul crisaneisinouaclinicasa nu se construiasca bloc in acea zona. Regim de construire inchisM 1.

Zona mai sus mentionata este propusa spe schimbare din Et -Zonă de activităţi economice cu caracter terţiar şi de tip comercial desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni - big box, mall, showroom in vona Va- Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Regimul de construibilitate inchis conform indicatiilor Pug zona M1 inseamna o organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise; conform planselor prezentate pentru consultare, pe aceasta zona nu se gaseste o astfel de reglementare si nici nu se propune o astfel de reglementare.

6-Zonacadastral201215transformare in regim de construire inchis si amenajare in spatiu verde tip parc aferent SplaiuluiCrisanei

Acea zona se afla sub incidenta regulamentului M3 conform PUG existent, care in lista de utilizari admise se regaseste functiunea de Spatii verzi cu acces public, functiuni de agreement si sport, spatii de recreere. Regimul de construibilitate inchis conform indicatiilor Pug zona M1 inseamna o organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise, conform planselor prezentate pentru consultare pe aceasta zona nu se gaseste o astfel de reglementare si nici nu se propune o astfel de reglementare.

7-Nuse doreste constructia celor 3 blocuri in cvartalul Azona1si4 ,poza51 figuraD6.8, sipoza 50 figuraD6.7 ,poza48-1 figuraD6.5 prin demolarea caselor de pe str. W. Shakespeare

Toate simularile la care faceti referire nu sunt impuse spre demolare si construire de blocuri, ele au un rol ilustrativ pentru asimilarea unor ipoteze de analiza . Nu reprezinta o solutie propusa sau

impusa. In prezenta documentatie de urbanism nu este expimata in nici un paragraf propunerea explicita de expropiere sau demolare a unor proprietati sau terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice. Culuarele de servitute pubica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 si O.M.T . nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane. Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ . Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari , dupa cum urmeaza : schimb , vanzare-cumparare , expropiere , conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare , in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune. Pentru zona mai sus mentionata nu exista impus un culoar de utilitate publica care indica demolarea de case pentru blocuri.

8- Nu se doreste sa se demoleze scoala si internatulinzona 3 cvartal A,pentrua face spatiu verde si teren de tenis .

Conform indicatiilor din plansa U03, cazul 4 , pana la elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD intr-o etapa ulterioara prezenta, zona ramane sub incidenta UTR ls_P , conform stadiului actual din prezent .Nu exista in documentatia supusa spre consultare sintagma de demolare a scolii si construirea unui spatiu verde. Intr-o etapa ulterioara de timp mediu si lung, cand aceasta zona se va densifica conform prescriptiilor generale de urbanism pe intreg teritoriul luat in studiu si cel limitrof prin fenomenul natural de dezvoltare in raport cu alte proiecte strategice , posibil ca scoala sa se relocheze . Iar cand acest fenomen se va intampla, zona ramasa neutilizata de activitatea existenta poate fi supusa unei documentatii de urbanism pentru amenajare a unei zone verzi . Contextul oportun vine si in raport cu dezvoltarea traseului pietonal in corelare cu proiectul de hotarare nr 65/2019, conform raportului de specialitate nr 119128/2019, care prin amplificarea mobilitatii pietonale in aceasta zona echilibreaza raportul de spatii verzi pe termen mediu si lung. Dar pana la relocarea scolii, zona ramane in prezenta documentatie de urbanism sub incidenta reglementarilor existente ls_p -Zona de institutii si servicii publice constituite in ansambluri independente.

9-RegulamentaferentPUZde regenerare urbana ingradeste drepturile proprietarilor de parcele micisi conversia imobilelor respective prin reguli impuse la suprafete minime pentru desfasurarea de activitati comerciale .

Activitatea comerciala pe care o mentionati ca fiind restrictionata la o suprafata minima cu ingradirea drepturilor la propietate este precizata in prezent - conform hcl.501/28.07.2016; 836/28.09.2017; 845/26.10.2017 ; 852 / 26.10.2017-PUG existent - sunteti incadrati in zona M2, care cuprinde in sectiunea utilizari admise „functiuni tertiare", care conform anexei-1- la categoria de comert en detail sunt descrise urmatoarele acrivitati: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc. In cadrul noului regulament propus, este inclusa categoria de functiuni tertiare, la sectiunea de utilizari admise cu pastrarea conditilor din anexa 1-PUG.Mentionat ca prezentul regulament nu restrictioneaza conditiile de suprafata fata de cele permise prin PUG existent, situatie similara si pentru alte zone functionale din prezentul regulement general.

10-Mentinerea cvartal C,D,Esizonacvartal Ainregim de construire deschis , culimita de inaltime maxima S/D+P+R/M.

Aceasta situatie este permisa conform descrierilor de la punctul 1 de mai sus si cu citirea cu atentie a prescriptiilor din plana U03.3, unde sunt prezentate ipotezele de interpretare a regulamentului de restructurare in zona cvartalelor mentionate mai sus.

11-Parcelazona 1 cartalB sa albadoar 4cadastrale sisa accepte doar 4 blocuri cu 4 etaje ,nu 7 sau maxim 11

Parcela mai sus mentionata se afla sub incidenta unui PUZ aprobat anterior, care in prezent ii

ofera prescriptii de construibilitate mult mai generoase decat afirmatia mai sus enuntata. Prin PUG existent este permisa realizarea de investitii cu un grad de ocupare mai amplu decat mentiunea facuta anterior. In concluzie prezentul regulament, conform legislatie coroborate cu contextul actual si prescriptiile zonale asupra terenului, nu poate imputa o dezvoltare cu un potential mult diminuat decat parcelele limitrofe care isi manifesta in prezent autorizatii de construire si potential de dezvoltare.

12-Primariatrebuiesasisreduca investitiilein Oradeape fondurieuropene , care schilodeste orasul in modrepetat , in zone centrale , pe artere relativimportante , deoarece posteritatea va plin elazid pentru monstruozitatile sigreselile pecare le creati,in intentia dumneavoastra de a face bine side a cheltui cat mai multi bani europeni , prin firmeleagreate de dumneavoastra.

Prezenta afirmatie cu caracter ,,bombastic'' nu intra in competenta de raspuns a elaboratorului documentatiei de urbanism .

Nota :

Avandin vedere complexitateasi divergenta observatiilor dinetapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificari asupra documentatiei,din considerente juridice,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute laformarea uneinoi opiniifata deraspunsurilede maisus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/622823
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5/442/26.02.2008 C.U.I. 23719611 Str.Ditoiu,nr.4,Oradea

Nr.89 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATORP.U.Z.
La adresa:Nr.327056/09.07.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 327056/09.07.2021, am extras 6 interpretari ca fiind obiecțiune:

1-Nuse doreste constructia de blocuripe cvartalele C,D,E cu 11 sau 8 etaje.Aceasta zona trebuie sa ramana cu case de panala 2nivele S/D+P+2 pentrufrumusetea zonei.

2-Nuse doreste pasaj subteran la intersectia T.Vladimirescucu Bdul.Decebal.

3-Nu se doreste pista de biciclete ,zona T.Vladimirescu, Str W.Shakespeare ,Bdul.Decebal spre OMV si Bdul.Decebal spre podul Decebal.

4-Nu se doreste modificarea zonelor in toate cvartalele A,B,C,D,E

5-Zona 2 cvartal A un parc.pentru Splaiul Crisanei sinoua clinicasa nu se construiasca bloc in acea zona.Regim de construire inchis M 1.

6-Zona cadastral201215 transformare in regim de construire inchis si amenajare in spatiu verde tip parc aferent Splaiului Crisanei.

7-Nuse doreste constructia celor 3 blocuri in cvartalul A zona 1 si 4 ,poza 51 figura O6.8,si poza 50 figura D6.7 , poza 48-1 figura D6.5 prin demolarea caselor de pe str. W. Shakespeare

8- Nu se doreste sa se demoleze scoala si internatul in zona 3 cvartal A,pentru a face spatiu verde si teren de tenis .

9-Regulament aferent PUZ de regenerare urbana ingradeste drepturile proprietarilor de parcele mici si conversia imobilelor respective prin reguli impuse la suprafete minime pentru desfasurarea de activitati comerciale .

10-MentinereacvartalC,D,Esi zonacvartal Ainregimde construiredeschis , culimita deinaltime maxima S/D+P+R/M.

11-Parcela zona 1 cartalBsa aiba doar 4 cadastrale si sa accepte doar 4 blocuri cu 4 etajenu 7 sau maxim 11

12- Primariatrebuiesaisireduca investitiileinOradea pe fonduri europene ,care schilodeste orasulin modrepetat, inzone centrale , peartere relativ importante , deoarece posteritatea va punela zid pentru monstruozitatile si greselile pe care le creati. in intentia dumneavoastra de a face bine si de a cheltuicat mai multi bani europeni , prin firmeleagreate de dumneavoastra.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Nuse doreste constructiade blocuripe cvartaleleC,D,E cu 11sau8etaje. Aceasta zona trebuie sa ramanacucase de pana la 2 nivele S/D+P+2 pentru frumusetea zonei.

Propunerea de reglementare urbanistica pentru cvartalele mentionate anterior in prezent se afla sub incidenta regulamentului de urbanism aprobat prin PUG- RrM1 si M2 ; functiunea de locuire colectiva este permisa si in prezent in ambele categorii de reglementare. In plansa U02.4 elaboratorul arealizat un studiu de diagnostic al situatiei existente pentru identificarea disfunctionalitatilor din zona cvartalelor mai sus mentionate ; iar din raportul dintre conformarea parcelelor si modul de ocupare conform reglementarilor existente reiese ca in Cvartal D, dintr-un total de 20 de loturi, doar 1 respecta reglementarile M2 si nici unul cele aferente RrM1; in Cvartal C, dintr-un total de 19 loturi, nici unul nu respecta reglementarile existente aferente RrM1 si M2 ; in Cvartal E, dintr-un total de 21 de loturi, 1 lot respecta reglementarile RrM1 si unul respecta reglementarile M2 ; in Cvartal A zona 1, dintr-un total de 14 loturi, nici unul nu respecta reglementarile M2 . In concluzie raportul dintre regulamentul existent si conformarea parcelarului in relatie cu modul de ocupare a constructiilor rezulta ca un procent de 97,54% din totalul cvartalelor enumerate nu respecta prescriptiile existente la nivel de zona. Fiecare dintre aceste proprietati care va dori sa initieze o investitie va trebui sa elaboreze o documentatie de tip PUD sau PUZ in functie de caz. Prezentul regulement de urbanism nu ingradeste in nici un fel modul de utilizare a propietatilor in raport cu reglementarile existente prin PUG ; din contra stabileste o maniera de adaptare a situatiei existente in raport cu potentialul de investitie pe termen mediu si lung explicat in plansa U03.3 in doua mari ipoteze de lucru : Una de conservare a parcelarului existent si posibilitatile de dezvoltare si una in care prin comasari de loturi se pot produce in timp dezvoltari aferente reglementarilor RrM1 caracteristice zonelor de bulevard. In concluzie, in functie de factorii sociali si economici ai fiecarui proprietar de teren din zonele mai sus mentionate se pot realiza investitii respectand prescriptiile existente sau beneficiind de oportunitatile viitoare. Lista de functiuni nu este doar pentru locuinte colective in nici una din ipoteze (a se citi lista de functiuni admise aferente RLU).

2-Nuse doreste pasaj subteran la intersectia T.Vladimirescu cu Bdul.Decebal.

Conform studiului de mobilitate PMUD conform contract nr 303639/15011/2015 realizat de Primaria Oradea , prezentat sintetic in partea scrisa a documentatiei supusa spre consultare, sunt indicate din punct de vedere al nivelului de serviciu al intersecţiilor analizate, pentru a se putea realiza o comparaţie a situaţiilor pentru anul de referinţă şi anii de prognoză. In cazul scenariului prezentat, s-arealizat o sumă ponderată a valorilor obţinute pentru intersecţiile analizate, conform următorului algoritm: $Sp=6\times A+5\times B+4\times C+3\times D+2\times E+1\times F$; distributia modala a deplasarilor indica gasirea de solutii punctuale pentru cresterea capacitatii de circulatie in anumite intersectii conform graficelor prezentate, in concordanta cu O.M.Tnr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si STAS 10144/1-90 pentru strazile din categoria II- una din solutiile viabile este separarea celor doua fluxuri majore de mobilitate prin realizarea unui pasaj subteran.

3-Nuse doreste pista de biciclete ,zona T.Vladimirescu, Str WShakespeare ,Bdul Decebal spre OMV siBdul.Decebal spre podul Decebal.

Conform Ordinului nr 176 /N/16.08.2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor .Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate.Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza printre care si organizarea retelei stradale ,ilustreaza o modalitate in care profilul se poate amenaja. Dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie, sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze ; Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei ; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particular cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profilului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung ,ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala si de posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp, prin fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus. Intreg profilul este reprezentat intr-o maniera posibila de modernizare conform O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament

local de urbanism strazile din categoria-II-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala ; utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1, cu deschideri a profilelor stradale intre 50 m si 25m sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte sau grupate pe o parte cu latime de 3m si 2,5m.

4-Nu se doreste modificarea zonelor in toate cvartaleleA ,B,C,D,E

Propunerea de reglementare urbanistica pentru cvartalele mentionate anterior in prezent se afla sub incidenta regulamentului de urbanism aprobat prin PUG- RrM1 si M2,IsP,M4,M3,Et,Va. Functiunea de locuire colectiva este permisa si in prezent in ambele categorii de reglementare. In plansa U02.4 elaboratorul a realizat un studiu de diagnostic al situatiei existente pentru identificarea disfunctionalitatilor din zona cvartalelor mai sus mentionate ; din raportul dintre conformarea parcelelor si modul de ocupare conform reglementarilor existente reiese ca in Cvartal D dintr-un total de 20 de loturi, doar 1 respecta reglementarile M2 si nici unul cele aferente RrM1; in Cvartal C, dintr-un total de 19 loturi, nici unul nu respecta reglementarile existente aferente RrM1 si M2 ; in Cvartal E, dintr-un total de 21 de loturi, 1 lot respecta reglementarile RrM1 si unul respecta reglementarile M2 ; in Cvartal A zona 1, dintr-un total de 14 loturi, nici unul nu respecta reglementarile M2 . In concluzie, in raportul dintre regulamentul existent si conformarea parcelarului in relatie cu modul de ocupare a constructiilor rezulta un procent de 97,54% din totalul cvartalelor enumerate nu respecta prescriptiile existente la nivel de zona. Fiecare dintre aceste proprietati care va dori sa initieze o investitie va trebui sa elaboreze o documentatie de PUD sau PUZ in functie de caz. Prezentul regulement de urbanism nu ingradeste in nici un fel modul de utilizare a propietatilor in raport cu reglementarile existente prin PUG; din contra, stabileste o maniera de adaptare a situatiei existente in raport cu potentialul de investitie pe termen mediu si lung explicat in plansa U03.3 in doua mari ipoteze de lucru. Una de conservare a parcelarului existent si posibilitatile de dezvoltare si una in care prin comasari de loturi se pot produce in timp dezvoltari aferente reglementarilor RrM1 caracteristice zonelor de bulevard. In concluzie, in functie de factorii sociali si economici ai fiecarui proprietar de teren din zonele mai sus mentionate, se pot realiza investitii respectand prescriptiile existente sau beneficiind de oportunitatile viitoare. Lista de functiuni nu este doar pentru locuinte colective in nici una din ipoteze (a se citi lista de functiuni admise aferente RLU).Pentru reglementarile aferente utr-IsP,M4,M3,Et,Va,G_t. sunt pastrate prescriptiile indicate de PUG existent , cu urmatoarele schimbari subordonate disfunctionalitatilor identificate anterior si contextul urban invecinat pentru intreaga zona luata in studiu, dupa cum urmeaza: G_t in M3 ; Is_p in M3 conditionat intr-o etapa ulterioara prin PUD; Et in Va; Et in M3.

5-Zona2cvartalAun parc, pentru Splaiul crisaneisi noua clinica sa nu se construiasca bloc in acea zona.Regim de construire inchisM 1.

Zona mai sus mentionata este propusa spe schimbare din Et -Zonă de activităţi economice cu caracter terţiar şi de tip comercial desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni - big box, mall, showroom in vona Va- Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Regimul de construibilitate inchis conform indicatiilor Pug zona M1 inseamna o organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise; conform planselor prezentate pentru consultare, pe aceasta zona nu se gaseste oastfel de reglementare si nici nu se propune o astfel de reglementare.

6-Zona cadastral 201215 transformare in regim de construire inchis si amenajare in spatiu verde tip parc aferent SplaiuluiCrisanei.

Acea zona se afla sub incidenta regulamentului M3 conform PUG existent, care in lista de utilizari admise se regaseste functiunea de Spatii verzi cu acces public, functiuni de agreement si sport, spatii de recreere. Regimul de construibilitate inchis conform indicatiilor Pug zona M1 inseamna o organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise, conform planselor prezentate pentru consultare pe aceasta zona nu se gaseste o astfel de reglementare si nici nu se propune o astfel de reglementare.

7-Nusedoreste constructia celor3 blocuri in cvartalul Azona 1 si 4 ,poza51figuraD6.8.sipoza50 figuraD6.7 ,poza 48-1 figuraD6.5 prin demolarea caselor de pe str.W. Shakespeare

Toate simularile la care faceti referire nu sunt impuse spre demolare si construire de blocuri, ele au un rol ilustrativ pentru asimilarea unor ipoteze de analiza . Nu reprezinta o solutie propusa sau

impusa. In prezenta documentatie de urbanism nu este expimata in nici un paragraf propunerea explicita de expropiere sau demolare a unor proprietati sau terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice. Culuarele de servitute pubica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 si O.M.T . nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane, Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ . Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari , dupa cum urmeaza : schimb , vanzare-cumparare , expropiere , conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare , in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune. Pentru zona mai sus mentionata nu exista impus un culoar de utilitate publica care indica demolarea de case pentru blocuri.

8-Nu se doreste sa se demoleze scoala si internatul in zona 3 cvartal A,pentru a face spatiu verde si teren de tenis .

Conform indicatiilor din plansa U03, cazul 4 , pana la elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD intr-o etapa ulterioara prezenta, zona ramane sub incidenta UTR Is_P, conform stadiului actual din prezent .Nu exista in documentatia supusa spre consultare sintagma de demolare a scolii si construirea unui spatiu verde. Intr-o etapa ulterioara de timp mediu si lung, cand aceasta zona se va densifica conform prescriptiilor generale de urbanism pe intreg teritoriul luat in studiu si cel limitrof prin fenomenul natural de dezvoltare in raport cu alte proiecte strategice, posibil ca scoala sa se relocheze . Iar cand acest fenomen se va intampla, zona ramasa neutilizata de activitatea existenta poate fi supusa unei documentatii de urbanism pentru amenajare a unei zone verzi . Contextul oportun vine si in raport cu dezvoltarea traseului pietonal in corelare cu proiectul de hotarare nr 65/2019, conform raportului de specialitate nr 119128/2019, care prin amplificarea mobilitatii pietonale in aceasta zona echilibreaza raportul de spatii verzi pe termen mediu si lung. Dar pana la relocarea scolii, zona ramane in prezenta documentatie de urbanism sub incidenta reglementarilor existente Is_p -Zona de institutii si servicii publice constituite in ansambluri independente.

9-Regulament aferent PUZ de regenerare urbana ingradeste drepturile proprietarilor de parcele mici si conversia imobilelor respective prin reguli impuse la suprafete minime pentru desfasurarea de activitati comerciale .

Activitatea comerciala pe care o mentionati ca fiind restrictionata la o suprafata minima cu ingradirea drepturilor la propietate este precizata in prezent - conform hcl.501/28.07.2016; 836/28.09.2017; 845/26.10.2017; 852 / 26.10.2017-PUG existent - sunteti incadrati in zona M2, care cuprinde in sectiunea utilizari admise „functiuni tertiare", care conform anexei-1- la categoria de comert en detail sunt descrise urmatoarele acrivitati: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc. In cadrul noului regulament propus, este inclusa categoria de functiuni tertiare, la sectiunea de utilizari admise cu pastrarea conditilor din anexa 1-PUG. Mentionat ca prezentul regulament nu restrictioneaza conditiile de suprafata fata de cele permise prin PUG existent, situatie similara si pentru alte zone functionale din prezentul regulement general.

10-Mentinerea cvartal C.D.E si zona cvartal A in regim deconstruire deschis,cu limita de inaltime maxima S/D+P+R/M.

Aceasta situatie este permisa conform descrierilor de la punctul 1 de mai sus si cu citirea cu atentie a prescriptiilor din plana U03.3, unde sunt prezentate ipotezele de interpretare a regulamentului de restructurare in zona cvartalelor mentionate mai sus.

11-P arcela zona 1 cartal B sa aiba doar 4 cadastrale si sa aibe pte doar 4 blocuri cu 4 etaje , nu 7 sau maxim 11

Parcela mai sus mentionata se afla sub incidenta unui PUZ aprobat anterior, care in prezent il

ofera prescriptii de construibilitate mult mai generoase decat afirmatia mai sus enuntata. Prin PUG existent este permisa realizarea de investitii cu un grad de ocupare mai amplu decat mentiunea facuta anterior. In concluzie prezentul regulament, conform legislatie coroborate cu contextul actual si prescriptiile zonale asupra terenului, nu poate imputa o dezvoltare cu un potential mult diminuat decat parcelele limitrofe care isi manifesta in prezent autorizatii de construire si potential de dezvoltare.

12-Primaria trebuie sa istreduca investitiilein Oradea pe fonduri europene , care schilodeste orasul in mod repetat in zone centrale, pe artere relativimportante , deoarece posteritatea va pune la zid pentru monstruozitatile sigreselile pe care le creati in intentia dumneavoastrade a face bine si de a cheltuicat maimultibani europeni ,prin firmele agreatede dumneavoastra

Prezenta afirmatie cu caracter ,,bombastic'' nu intra in competenta de raspuns a elaboratorului documentatiei de urbanism .

Nota:

Avandinvedere complexitateasidivergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificariasupra documentatiei,dinconsiderente juridice,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute laformarea unei noi opinii fata de raspunsurile de maisus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/622629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_adr@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5/442/26.02.2006 C.U.I. 3571968 Str.Ciuc nr.4 Oradea

Nr.90 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.327057/09.07.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 327057/09.07.2021, am extras 6 interpretari ca fiind obiecțiune:

1-Nuse doreste constructia de blocuripe cvartalele C,D,E cu 11sau8etaje.Aceasta zonatrebuiesa ramana cu case de pana la 2nivele S/D+P+2 pentru firumusetea zonei.

2-Nuse doreste pasaj subteran la intersectia T.Vladimirescu cu Bdul.Decebal.

3-Nu se doreste pista de biciclete, zona T.Vladimirescu, Str W.Shakespeare ,Bdul.Decebal spre OMV siBdul.Decebal spre podul Decebal.

4-Nu se doreste modificarea zonelor in toate cvartalele A,B,C,D,E

5-Zona2cvartalAunparc, pentru Splaiul Crisanei sinouaclinicasanuse construiasca bloc in acea zona.Regim de construire inchis M 1.

6- Zonacadastral 201215 transformare inregim de construire inchis si amenajare in spatiu verde tip parc aferent Splaiului Crisanei.

7-Nu se doreste constructia celor 3 blocuriincvartalulAzona 1 si4,poza51 figuraD6.8,sipoza 50 figura D6.7 , poza 48-1 figura D6.5 prin demolarea caselor de pe str. W. Shakespeare

8- Nu se doreste sa se demoleze scoala si internatul in zona 3 cvartal A ,pentru a face spatiu verde si teren de tenis .

9-Regulament aferentPUZde regenerare urbana ingradeste drepturile proprietarilor de parcele mici si conversia imobilelor respective prin reguli impuse la suprafete minimepentrudesfasurarea de activitati comerciale .

10-Mentinerea cvartal C,D,E sizona cvartal A in regim de construire deschis ,culimita deinaltime maxima S/D+P+R/M.

11-Parcela zona 1 cartalB sa aiba doar 4 cadastrale si sa accepte doar 4 blocuri cu4 etaje , nu 7 sau maxim 11

12- Primaria trebuie sa isi reduca investitiile in Oradea pe fonduri europene , care schilodeste orasul in mod repetat, in zone centrale , pe artere relativ importante , deoarece posteritatea va pune la zid pentrumonstruozitatile sigreselile pe care le creati.in intentia dumneavoastra de a face bine side a cheltui cat mai multi bani europeni,prin firmeleagreate de dumneavoastra.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Nuse doreste constructia de blocuripe cvartalele C,D,E cu 11 sau8etaje. Aceastazona trebuie sa ramana cu case de panala 2 nivele S/D+P+2 pentru firumusetea zonei.

Propunerea de reglementare urbanistica pentru cvartalele mentionate anterior in prezent se afla sub incidenta regulamentului de urbanism aprobat prin PUG- RrM1 si M2 ; functiunea de locuire colectiva este permisa si in prezent in ambele categorii de reglementare. In plansa U02.4 elaboratorul a realizat un studiu de diagnostic al situatiei existente pentru identificarea disfunctionalitatilor din zona cvartalelor mai sus mentionate ; iar din raportul dintre conformarea parcelelor si modul de ocupare conform reglementarilor existente reiese ca in Cvartal D, dintr-un total de 20 de loturi, doar 1 respecta reglementarile M2 si nici unul cele aferente RrM1; in Cvartal C, dintr-un total de 19 loturi, nici unul nu respecta reglementarile existente aferente RrM1 si M2 ; in Cvartal E, dintr-un total de 21 de loturi, 1 lot respecta reglementarile RrM1 si unul respecta reglementarile M2; in Cvartal A zona 1, dintr-un total de 14 loturi, nici unul nu respecta reglementarile M2 . In concluzie raportul dintre regulamentul existent si conformarea parcelarului in relatie cu modul de ocupare a constructiilor rezulta ca un procent de 97,54% din totalul cvartalelor enumerate nu respecta prescriptiile existente la nivel de zona. Fiecare dintre aceste proprietati care va dori sa initieze o investitie va trebui sa elaboreze o documentatie de tip PUD sau PUZ in functie de caz. Prezentul regulement de urbanism nu ingradeste in nici un fel modul de utilizare a propietatilor in raport cu reglementarile existente prin PUG ; din contra stabileste o maniera de adaptare a situatiei existente in raport cu potentialul de investitie pe termen mediu si lung explicat in plansa U03.3 in doua mari ipoteze de lucru : Una de conservare a parcelarului existent si posibilitatile de dezvoltare si una in care prin comasari de loturi se pot produce in timp dezvoltari aferente reglementarilor RrM1 caracteristice zonelor de bulevard. In concluzie, in functie de factorii sociali si economici ai fiecarui proprietar de teren din zonele mai sus mentionate se pot realiza investitii respectand prescriptiile existente sau beneficiind de oportunitatile viitoare. Lista de functiuni nu este doar pentru locuinte colective in nici una din ipoteze (a se citi lista de functiuni admise aferente RLU).

2-Nuse doreste pasaj subteran la intersectia T.Vladimirescu cu Bdul.Decebal.

Conform studiului de mobilitate PMUD conform contract nr 303639/15011/2015 realizat de Primaria Oradea , prezentat sintetic in partea scrisa a documentatiei supusa spre consultare, sunt indicate din punct de vedere al nivelului de serviciu al intersecțiilor analizate, pentru a se putea realiza o comparație a situațiilor pentru anul de referință și anii de prognoză. In cazul scenariului prezentat, s-arealizat o sumă ponderată a valorilor obținute pentru intersecțiile analizate, conform următorului algoritm: $Sp=6\times A+5\times B+4\times C+3\times D+2\times E+1\times F$; distributia modala a deplasarilor indica gasirea de solutii punctuale pentru cresterea capacitatii de circulatie in anumite intersectii conform graficelor prezentate, in concordanta cu O.M.Tnr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si STAS 10144/1-90 pentru strazile din categoria II- una din solutiile viabile este separarea celor doua fluxuri majore de mobilitate prin realizarea unui pasaj subteran.

3-Nuse doreste pista de biciclete ,zona T.Vladimirescu, Str W.Shakespeare.BdulDecebal spre OMV si Bdul Decebal spre podul Decebal.

Conform Ordinului nr 176 /N/16.08.2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor .Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza printre care si organizarea retelei stradale ,ilustreaza o modalitate in care profilul se poate amenaja. Dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie , sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particular cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profilului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung ,ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala si de posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp, prin fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus. Intreg profilul este reprezentat intr-o maniera posibila de modernizare conform O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament

local de urbanism strazile din categoria-II-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala ; utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1, cu deschideri a profilelor stradale intre 50 m si 25m sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte sau grupate pe o parte cu latime de 3m si 2,5m.

4-Nu se dorestemodificarea zonelor in toate cvartaleleA,B,C,D,E

Propunerea de reglementare urbanistica pentru cvartalele mentionate anterior in prezent se afla sub incidenta regulamentului de urbanism aprobat prin PUG- RrM1 si M2,IsP,M4,M3,Et,Va. Functiunea de locuire colectiva este permisa si in prezent in ambele categorii de reglementare. In plansa U02.4 elaboratorul a realizat un studiu de diagnostic al situatiei existente pentru identificarea disfunctionalitatilor din zona cvartalelor mai sus mentionate ; din raportul dintre conformarea parcelelor si modul de ocupare conform reglementarilor existente reiese ca in Cvartal D dintr-un total de 20 de loturi, doar 1 respecta reglementarile M2 si nici unul cele aferente RrM1; in Cvartal C, dintr-un total de 19 loturi, nici unul nu respecta reglementarile existente aferente RrM1 si M2 ; in Cvartal E, dintr-un total de 21 de loturi, 1 lot respecta reglementarile RrM1 si unul respecta reglementarile M2 ; in Cvartal A zona 1, dintr-un total de 14 loturi, nici unul nu respecta reglementarile M2 . In concluzie, in raportul dintre regulamentul existent si conformarea parcelarului in relatie cu modul de ocupare a constructiilor rezulta un procent de 97,54% din totalul cvartalelor enumerate nu respecta prescriptiile existente la nivel de zona. Fiecare dintre aceste proprietati care va dori sa initieze o investitie va trebui sa elaboreze o documentatie de PUD sau PUZ in functie de caz. Prezentul regulement de urbanism nu ingradeste in nici un fel modul de utilizare a propietatilor in raport cu reglementarile existente prin PUG; din contra, stabileste o maniera de adaptare a situatiei existente in raport cu potentialul de investitie pe termen mediu si lung explicat in plansa U03.3 in doua mari ipoteze de lucru. Una de conservare a parcelarului existent si posibilitatile de dezvoltare si una in care prin comasari de loturi se pot produce in timp dezvoltari aferente reglementarilor RrM1 caracteristice zonelor de bulevard. In concluzie, in functie de factorii sociali si economici ai fiecarui proprietar de teren din zonele mai sus mentionate, se pot realiza investitii respectand prescriptiile existente sau beneficiind de oportunitatile viitoare. Lista de functiuni nu este doar pentru locuinte colective in nici una din ipoteze (a se citi lista de functiuni admise aferente RLU).Pentru reglementarile aferente utr-IsP,M4,M3,Et,Va,G_t, sunt pastrate prescriptiile indicate de PUG existent , cu urmatoarele schimbari subordonate disfunctionalitatilor identificate anterior si contextul urban invecinat pentru intreaga zona luata in studiu, dupa cum urmeaza: G_t in M3; Is_p in M3 conditionat intr-o etapa ulterioara prin PUD ; Et in Va; Et in M3.

5-Zona2cvartalAunparc, pentru Splaiul crisaneisinoua clinica sanuse construiasca blocinacea zona. Regim de construire inchisM 1.

Zona mai sus mentionata este propusa spe schimbare din Et -Zonă de activităţi economice cu caracter terţiar şi de tip comercial desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni - big box, mall, showroom in vona Va- Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Regimul de construibilitate inchis conform indicatiilor Pug zona M1 inseamna o organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise; conform planselor prezentate pentru consultare, pe aceasta zona nu se gaseste o astfel de reglementare si nici nu se propune o astfel de reglementare.

6-Zona cadastral201215transformare in regim de construire inchis si amenajare in spatiu verde tip parc aferent SplaiuluiCrisanei.

Acea zona se afla sub incidenta regulamentului M3 conform PUG existent, care in lista de utilizari admise se regaseste functiunea de Spatii verzi cu acces public, functiuni de agreement si sport, spatii de recreere. Regimul de construibilitate inchis conform indicatiilor Pug zona M1 inseamna o organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise, conform planselor prezentate pentru consultare pe aceasta zona nu se gaseste o astfel de reglementare si nici nu se propune o astfel de reglementare.

7-Nuse doreste constructia celor 3 blocuriin cvartalul Azona 1si4 ,poza51 figuraD6.8,sipoza50 figuraD67,poza 48-1 figura D65 prin demolarea caselor de pe str.W.Shakespeare

Toate simularile la care faceti referire nu sunt impuse spre demolare si construire de blocuri, ele au un rol ilustrativ pentru asimilarea unor ipoteze de analiza . Nu reprezinta o solutie propusa sau

impusa. In prezenta documentatie de urbanism nu este expimata in nici un paragraf propunerea explicita de expropiere sau demolare a unor proprietati sau terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice. Culuarele de servitute pubica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 si O.M.T , nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane, Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ .Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari , dupa cum urmeaza : schimb , vanzare-cumparare , expropiere , conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare , in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune. Pentru zona mai sus mentionata nu exista impus un culoar de utilitate publica care indica demolarea de case pentru blocuri.

8- Nu se doreste sa se demoleze scoala si internatul in zona3cvartal A ,pentrua face spatiuverdesi teren de tenis .

Conform indicatiilor din plansa U03 , cazul 4 ,pana la elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD intr-o etapa ulterioara prezenta, zona ramane sub incidenta UTR Is_P, conform stadiului actual din prezent .Nu exista in documentatia supusa spre consultare sintagma de demolare a scolii si construirea unui spatiu verde. Intr-o etapa ulterioara de timp mediu si lung, cand aceasta zona se va densifica conform prescriptiilor generale de urbanism pe intreg teritoriul luat in studiu si cel limitrof prin fenomenul natural de dezvoltare in raport cu alte proiecte strategice, posibil ca scoala sa se relocheze . Iar cand acest fenomen se va intampla, zona ramasa neutilizata de activitatea existenta poate fi supusa unei documentatii de urbanism pentru amenajare a unei zone verzi. Contextul oportun vine si in raport cu dezvoltarea traseului pietonal in corelare cu proiectul de hotarare nr 65/2019, conform raportului de specialitate nr 119128/2019, care prin amplificarea mobilitatii pietonale in aceasta zona echilibreaza raportul de spatii verzi pe termen mediu si lung. Dar pana la relocarea scolii, zona ramane in prezenta documentatie de urbanism sub incidenta reglementarilor existente Is_p -Zona de institutii si servicii publice constituite in ansambluri independente.

9-Regulament aferentPUZderegenerare urbanaingradeste drepturile proprietarilor de parcele mici si conversiaimobilelor respective prin reguli impuse la suprafete minimepentru desfasurarea de activitati comerciale .

Activitatea comerciala pe care o mentionati ca fiind restrictionata la o suprafata minima cu ingradirea drepturilor la propietate este precizata in prezent - conform hcl.501/28.07.2016; 836/28.09.2017; 845/26.10.2017; 852 / 26.10.2017-PUG existent - sunteti incadrati in zona M2, care cuprinde in sectiunea utilizari admise „functiuni tertiare", care conform anexei-1- la categoria de comert en detail sunt descrise urmatoarele acrivitati: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc. In cadrul noului regulament propus, este inclusa categoria de functiuni tertiare, la sectiunea de utilizari admise cu pastrarea conditilor din anexa 1-PUG. Mentionat ca prezentul regulament nu restrictioneaza conditiile de suprafata fata de cele permise prin PUG existent, situatie similara si pentru alte zone functionale din prezentul regulement general.

10-Mentinereacvartal C,D,E sizona cvartal Ainregim de construire deschis ,culimita de inaltime maxima S/D+P+R/M.

Aceasta situatie este permisa conform descrierilor de la punctul 1 de mai sus si cu citirea cu atentie a prescriptiilor din plana U03.3, unde sunt prezentate ipotezele de interpretare a regulamentului de restructurare in zona cvartalelor mentionate mai sus.

11-Parcela zona 1 cartal B ,saaiba doar 4 cadastrale sisa acceptedoar 4 blocuri cu 4 etaje , nu7 sau maxim 11

Parcela mai sus mentionata se afla sub incidenta unui PUZ aprobat anterior, care in prezent il

ofera prescriptii de construibilitate mult mai generoase decat afirmatia mai sus enuntata. Prin PUG existent este permisa realizarea de investitii cu un grad de ocupare mai amplu decat mentiunea facuta anterior. In concluzie prezentul regulament, conform legislatie coroborate cu contextul actual si prescriptiile zonale asupra terenului, nu poate imputa o dezvoltare cu un potential mult diminuat decat parcelele limitrofe care isi manifesta in prezent autorizatii de construire si potential de dezvoltare.

12-Primariatrebuiesa isireducainvestitiilein Oradeapefondurieuropene , careschilodesteorasulin mod repetat, in zone centrale, pe artere relativ importante , deoarece posteritatea va pune lazid pentru monstruozitatile sigreselile pe care le creati, in intentia dumneavoastra de a face bine side a cheltuical maimultibanieuropeni , prin firmeleagreate de dumneavoastra.

Prezenta afirmatie cu caracter „bombastic" nu intra in competenta de raspuns a elaboratorului documentatiei de urbanism .

Nota:

Avandin vederecomplexitatea si divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumitemodificariasupra documentatiei, dinconsiderentejuridice,tehnicesi contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea unei noi opiniifata de raspunsurilede mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail:popa.silviu_adrian@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5/442/26.02.2008 C.U.I. 23719611 Str.Oituz.nr.4.Oradea

Nr.91 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.327272/09.07.2021

Obiectul : **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv: expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv , si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 327272/09.07.2021, am extras 6 interpretari ca fiind obiecțiune:

1-Nuse doreste constructia de blocuripe cvartalele C,D.E cu 11sau8etaje.Aceastazona trebuie sa ramana cu case de panala 2 nivele S/D+P+2 pentru frumusetea zonei.

2-Nuse doreste pasaj subteranlaintersectia T.Vladimirescu cu Bdul.Decebal.

3-Nu se doreste pista de biciclete, zona T.Vladimirescu, Str W.Shakespeare ,Bdul.Decebal spre OMV si Bdul.Decebal spre podul Decebal.

4-Nu se doreste modificarea zonelor in toate cvartalele A,B,C,D.E

5-Zona2cvartalAun parc, pentru Splaiul Crisanei sinoua clinica sa nuse construiasca bloc inacea zona. Regim de construire inchis M 1.

6-Zona cadastral201215 transformare inregim de construire inchis si amenajare in spatiu verde tip parc aferent Splaiului Crisanei.

7-Nu se doreste constructia celor 3 blocuri in cvartalul A zona 1 si 4 ,poza51 figura D6.8,si poza 50 figura D6.7 , poza 48-1 figura D6.5prin demolarea caselor de pe str.W. Shakespeare

8- Nuse doreste sa se demoleze scoala si internatul in zona 3cvartal A ,pentru a face spatiu verde si teren de tenis .

9-Regulamentaferent PUZ de regenerare urbana ingradeste drepturile proprietarilor de parcele micisi conversia imobilelor respective prin reguli impuse la suprafeteminime pentrudesfasurarea de activitati comerciale .

10-Mentinerea cvartal C,D,E sizona cvartalAinregim de construire deschis ,culimita deinaltime maxima S/D+P+R/M.

11-Parcela zona 1 cartal B sa aiba doar 4 cadastrale si sa acceptedoar 4blocuricu 4 etaje .nu7 sau maxim 11

12- Primariatrebuie sa isi reduca investitiilein Oradea pe fonduri europene , care schilodeste orasulin modrepetat,in zonecentrale , peartere relativ importante ,deoarece posteritatea va pune lazid pentrumonstruozitatilesi greselile pe care le creati, in intentiadumneavoastra dea face bine side a cheltui cat mai multi bani europeni , prin firmele agreate de dumneavoastra.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Nuse doreste constructiade blocuripe cvartaleleC,D.E cu 11 sau8 etaje.Aceasta zona trebuie sa ramanacu case de panala2 nivele S/D+P+2 pentru frumusetea zonei.

Propunerea de reglementare urbanistica pentru cvartalele mentionate anterior in prezent se afla sub incidenta regulamentului de urbanism aprobat prin PUG- RrM1 siM2 ; functiunea de locuire colectiva este permisa si in prezent in ambele categorii de reglementare.In plansa U02.4 elaboratorul a realizat un studiu de diagnostic al situatiei existente pentru identificarea disfunctionalitatilor din zona cvartalelor mai sus mentionate ; iar din raportul dintre conformarea parcelelor si modul de ocupare conform reglementarilor existente reiese ca in Cvartal D, dintr-un total de 20 de loturi, doar 1 respecta reglementarile M2 si nici unul cele aferente RrM1; in Cvartal C, dintr-un total de 19 loturi, nici unul nu respecta reglementarile existente aferente RrM1 si M2 ; in Cvartal E, dintr-un total de 21 de loturi, 1 lot respecta reglementarile RrM1 si unul respecta reglementarile M2 ; in Cvartal A zona 1, dintr-un total de 14 loturi, nici unul nu respecta reglementarile M2 . In concluzie raportul dintre regulamentul existent si conformarea parcelarului in relatie cu modul de ocupare a constructiilor rezulta ca un procent de 97,54% din totalul cvartalelor enumerate nu respecta prescriptiile existente la nivel de zona. Fiecare dintre aceste proprietati care va dori sa initieze o investitie va trebui sa elaboreze o documentatie de tip PUD sau PUZ in functie de caz. Prezentul regulement de urbanism nu ingradeste in nici un fel modul de utilizare a propietatilor in raport cu reglementarile existente prin PUG ; din contra stabileste o maniera de adaptare a situatiei existente in raport cu potentialul de investitie pe termen mediu si lung explicat in plansa U03.3 in doua mari ipoteze de lucru : Una de conservare a parcelarului existent si posibilitatile de dezvoltare si una in care prin comasari de loturi se pot produce in timp dezvoltari aferente reglementarilor RrM1 caracteristice zonelor de bulevard. In concluzie, in functie de factorii sociali si economici ai fiecarui proprietar de teren din zonele mai sus mentionate se pot realiza investitii respectand prescriptiile existente sau beneficiind de oportunitatile viitoare. Lista de functiuni nu este doar pentru locuinte colective in nici una din ipoteze (a se citi lista de functiuni admise aferente RLU).

2-Nuse doreste pasaj subteran la intersectia T.Vladimirescu cuBdul Decebal.

Conform studiului de mobilitate PMUD conform contract nr 303639/15011/2015 realizat de Primaria Oradea , prezentat sintetic in partea scrisa a documentatiei supusa spre consultare, sunt indicate din punct de vedere al nivelului de serviciu al intersecțiilor analizate, pentru a se putea realiza o comparație a situațiilor pentru anul de referință și anii de prognoză. In cazul scenariului prezentat, s-a realizat o sumă ponderată a valorilor obținute pentru intersecțiile analizate, conform următorului algoritm: $Sp=6\times A+5\times B+4\times C+3\times D+2\times E+1\times F$; distributia modala a deplasarilor indica gasirea de solutii punctuale pentru cresterea capacitatii de circulatie in anumite intersectii conform graficelor prezentate, in concordanta cu O.M.Tnr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si STAS 10144/1-90 pentru strazile din categoria II- una din solutiile viabile este separarea celor doua fluxuri majore de mobilitate prin realizarea unui pasaj subteran.

3-Nuse doreste pista de biciclete ,zona T.Vladimirescu,StrWShakespeare ,BdulDecebalspre OMV siBdul.Decebal spre podul Decebal.

Conform Ordinului nr 176 /N/16.08.2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta ofaza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor ,Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza printre care si organizarea retelei stradale ,ilustreaza o modalitate in care profilul se poate amenaja. Dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie , sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei ; toate acestease vor face pe baza unor masuratori punctuale si particular cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profilului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung ,ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala si de posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp, prin fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus. Intreg profilul este reprezentat intr-o maniera posibila de modernizare conform O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament

local de urbanism strazile din categoria-II-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala ; utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1, cu deschideri a profilelor stradale intre 50 m si 25m sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte sau grupate pe o parte cu latime de 3m si2,5m.

4-Nu se doreste modificarea zonelor in toate cvartalele A ,BC,D,E

Propunerea de reglementare urbanistica pentru cvartalele mentionate anterior in prezent se afla sub incidenta regulamentului de urbanism aprobat prin PUG- RrM1 si M2,IsP,M4,M3,Et,Va. Functiunea de locuire colectiva este permisa si in prezent in ambele categorii de reglementare. In plansa U02.4 elaboratorul a realizat un studiu de diagnostic al situatiei existente pentru identificarea disfunctionalitatilor din zona cvartalelor mai sus mentionate ; din raportul dintre conformarea parcelelor si modul de ocupare conform reglementarilor existente reiese ca in Cvartal D dintr-un total de 20 de loturi, doar 1 respecta reglementarile M2 si nici unul cele aferente RrM1; in Cvartal C, dintr-un total de 19 loturi, nici unul nu respecta reglementarile existente aferente RrM1 si M2; in Cvartal E, dintr-un total de 21 de loturi, 1 lot respecta reglementarile RrM1 si unul respecta reglementarile M2; in Cvartal A zona 1, dintr-un total de 14 loturi, nici unul nu respecta reglementarile M2 .In concluzie, in raportul dintre regulamentul existent si conformarea parcelarului in relatie cu modul de ocupare a constructiilor rezulta un procent de 97,54% din totalul cvartalelor enumerate nu respecta prescriptiile existente la nivel de zona. Fiecare dintre aceste proprietati care va dori sa initieze o investitie va trebui sa elaboreze o documentatie de PUD sau PUZ in functie de caz. Prezentul regulement de urbanism nu ingradeste in nici un fel modul de utilizare a propietatilor in raport cu reglementarile existente prin PUG; din contra, stabileste o maniera de adaptare a situatiei existente in raport cu potentialul de investitie pe termen mediu si lung explicat in plansa U03.3 in doua mari ipoteze de lucru. Una de conservare a parcelarului existent si posibilitatile de dezvoltare si una in care prin comasari de loturi se pot produce in timp dezvoltari aferente reglementarilor RrM1 caracteristice zonelor de bulevard. In concluzie, in functie de factorii sociali si economici ai fiecarui proprietar de teren din zonele mai sus mentionate, se pot realiza investitii respectand prescriptiile existente sau beneficiind de oportunitatile viitoare. Lista de functiuni nu este doar pentru locuinte colective in nici una din ipoteze (a se citi lista de functiuni admise aferente RLU).Pentru reglementarile aferente utr-IsP,M4,M3,Et,Va,G_t, sunt pastrate prescriptiile indicate de PUG existent , cu urmatoarele schimbari subordonate disfunctionalitatilor identificate anterior si contextul urban invecinat pentru intreaga zona luata in studiu, dupa cum urmeaza: G_tin M3 ; Is_p in M3 conditionat intr-o etapa ulterioara prin PUD ; Et in Va;Et in M3.

5-Zona 2cvartal Aun parc, pentru Splaiul crisanei sinoua clinica sa nuse construiasca bloc in acea zona.Regim deconstruire inchisM 1.

Zona mai sus mentionata este propusa spe schimbare din Et -Zonă de activităţi economice cu caracter terţiar şi de tip comercial desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni - big box, mall, showroom in vona Va- Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Regimul de construibilitate inchis conform indicatiilor Pug zona M1 inseamna o organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise; conform planselor prezentate pentru consultare, pe aceasta zona nu se gaseste o astfel de reglementare si nici nu se propune o astfel de reglementare.

6-Zona cadastral201215transformare in regim de construire inchis si amenajare in spatiu verde tip parc aferent SplaiuluiCrisanei.

Acea zona se afla sub incidenta regulamentului M3 conform PUG existent, care in lista de utilizari admise se regaseste functiunea de Spatii verzi cu acces public, functiuni de agreement si sport, spatii de recreere. Regimul de construibilitate inchis conform indicatiilor Pug zona M1 inseamna o organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise, conform planselor prezentate pentru consultare pe aceasta zona nu se gaseste o astfel de reglementare si nici nu se propune o astfel de reglementare.

7-Nuse doreste constructia celor 3blocuriin cvartalul Azona 1si4 ,poza51 figuraD68.sipoza 50 figuraD67,poza48-1 figuraD6.5prin demolarea caselor de pe str. W. Shakespeare

Toate simularile la care faceti referire nu sunt impuse spre demolare si construire de blocuri, ele au un rol ilustrativ pentru asimilarea unor ipoteze de analiza .Nu reprezinta o solutie propusa sau

impusa. In prezenta documentatie de urbanism nu este expimata in nici un paragraf propunerea explicita de expropiere sau demolare a unor proprietati sau terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice. Culuarele de servitute pubica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 si O.M.T . nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane, Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ . Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari , dupa cum urmeaza : schimb , vanzare-cumparare , expropiere , conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare , in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune. Pentru zona mai sus mentionata nu exista impus un culoar de utilitate publica care indica demolarea de case pentru blocuri.

8- Nu se doreste sa se demoleze scoala si internatul in zona 3 cvartal A,pentrua face spatiu verde si teren de tenis .

Conform indicatiilor din plansa U03 , cazul 4,pana la elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD intr-o etapa ulterioara prezenta, zona ramane sub incidenta UTR Is_P, conform stadiului actual din prezent .Nu exista in documentatia supusa spre consultare sintagma de demolare a scolii si construirea unui spatiu verde. Intr-o etapa ulterioara de timp mediu si lung, cand aceasta zona se va densifica conform prescriptiilor generale de urbanism pe intreg teritoriul luat in studiu si cel limitrof prin fenomenul natural de dezvoltare in raport cu alte proiecte strategice , posibil ca scoala sa se relocheze . Iar cand acest fenomen se va intampla, zona ramasa neutilizata de activitatea existenta poate fi supusa unei documentatii de urbanism pentru amenajare a unei zone verzi . Contextul oportun vine si in raport cu dezvoltarea traseului pietonal in corelare cu proiectul de hotarare nr 65/2019, conform raportului de specialitate nr 119128/2019, care prin amplificarea mobilitatii pietonale in aceasta zona echilibreaza raportul de spatii verzi pe termen mediu si lung. Dar pana la relocarea scolii, zona ramane in prezenta documentatie de urbanism sub incidenta reglementarilor existente Is_p -Zona de institutii si servicii publice constituite in ansambluri independente.

9-Regulament aferent PUZ de regenerare urbana ingradeste drepturile proprietarilor de parcele micsi conversia imobilelor respective prin reguliimpuse la suprafeteminime pentrudesfasurarea de activitati comerciale .

Activitatea comerciala pe care o mentionati ca fiind restrictionata la o suprafata minima cu ingradirea drepturilor la propietate este precizata in prezent - conform hcl.501/28.07.2016; 836/28.09.2017; 845/26.10.2017; 852 / 26.10.2017-PUG existent - sunteti incadrati in zona M2, care cuprinde in sectiunea utilizari admise „functiuni tertiare",care conform anexei-1- la categoria de comert en detail sunt descrise urmatoarele acrivitati: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc. In cadrul noului regulament propus, este inclusa categoria de functiuni tertiare, la sectiunea de utilizari admise cu pastrarea conditilor din anexa 1-PUG. Mentionat ca prezentul regulament nu restrictioneaza conditiile de suprafata fata de cele permise prin PUG existent, situatie similara si pentru alte zone functionale din prezentul regulement general.

10-Mentinerea cvartal C,D,E sizonacvartalAin regim de construire deschis , culimita de inaltime maxima S/D+P+R/M.

Aceasta situatie este permisa conform descrierilor de la punctul 1 de mai sus si cu citirea cu atentie a prescriptiilor din plana U03.3, unde sunt prezentate ipotezele de interpretare a regulamentului de restructurare in zona cvartalelor mentionate mai sus.

11-Parcela zona 1 cartal B sa aiba doar 4 cadastrale si sa accepte doar 4 blocuri cu 4 etaje , nu7 sau maxim 11

Parcela mai sus mentionata se afla sub incidenta unui PUZ aprobat anterior, care in prezent îi

ofera prescriptii de construibilitate mult mai generoase decat afirmatia mai sus enuntata. Prin PUG existent este permisa realizarea de investitii cu un grad de ocupare mai amplu decat mentiunea facuta anterior. In concluzie prezentul regulament, conform legislatie coroborate cu contextul actual si prescriptiile zonale asupra terenului, nu poate imputa o dezvoltare cu un potential mult diminuat decat parcelele limitrofe care isi manifesta in prezent autorizatii de construire si potential de dezvoltare.

12Primariatrebuiesasistreduca investitiilein Oradea pe fondurieuropene , care schilodeste orasul in mod repetat, in zone centrale ,pe artere relativ importante , deoarece posteritatea va pune la zid pentru monstruozitatile sigreselile pe care le creati,in intentia dumneavoastra de a face bine si de a cheltui cat mai multi bani europeni,prin firmele agreate de dumneavoastra.

Prezenta afirmatie cu caracter „bombastic" nu intra in competenta de raspuns a elaboratorului documentatiei de urbanism.

Nota:

Avandin vedere complexitatea si divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificariasupra documentatiei,din considerente juridice ,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea uneinoi opinii fata de raspunsurile de maisus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_ad@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
JS 7442.28.02.2016 C.U.I. 35719611 .Str.Dituz.nr.4.Oradea

Nr.93 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.327337/12.07.2021

Obiectul : **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat, cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 327337/12.07.2021, am extras 6 interpretari ca fiind obiecțiune:

1-Nu se doreste constructia de blocuri pe cvartalele C,D.E cu 11 sau 8 etaje. Aceasta zona trebuie sa ramana cu case de pana la 2 nivele S/D+P+2 pentru frumuseteazonei.

2-Nu se doreste pasaj subteran la intersectia T.Vladimirescu cu Bdul.Decebal.

3-Nu se doreste pista de biciclete , zona T.Vladimirescu, Str W.Shakespeare ,Bdul.Decebal spre OMV si Bdul.Decebal spre podul Decebal.

4-Nu se doreste modificarea zonelor in toate cvartalele A,B,C,D,E

5-Zona2cvartal Aunparc,pentru Splaiul Crisanei'sinoua clinicasa nu se construiasca bloc in acea zona.Regim de construire inchis M 1.

6-Zona cadastral 201215 transformare in regim de construire inchis si amenajare in spatiu verde tip parc aferent Splaiului Crisanei.

7-Nuse doreste constructiacelor 3 blocuriin cvartalulAzona 1 si4 ,poza51 figuraD6.8.sipoza50 figura D6.7 , poza 48-1 figura D6.5 prin demolarea caselor de pe str. W. Shakespeare

8-Nu se doreste sa se demoleze scoala si internatul in zona 3 cvartal A ,pentrua face spatiu verde si teren de tenis .

9-Regulament aferent PUZ de regenerare urbana ingradeste drepturile proprietarilor de parcele micisi conversia imobilelor respective prin reguli impuse la suprafete minime pentru desfasurarea de activitati comerciale .

10-Mentinerea cvartal C,D,E si zona cvartal A inregim de construire deschis , cu limita de inaltime maxima S/D+P+R/M.

11-Parcelazona 1 cartalB sa aiba doar 4 cadastrale si sa accepte doar 4 blocuri cu 4 etaje , nu7 sau maxim 11

12- Primaria trebuie sa isireduca investitiile in Oradea pe fonduri europene , care schilodeste orasul in mod repetat, in zone centrale , pe artere relativ importante , deoarece posteritatea va pune la zid pentru monstruozitatile si greselile pe care le creati, in intentia dumneavoastra de a face bine si de a cheltui cat mai multi bani europeni, prin firmele agreate de dumneavoastra.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Nu se doreste constructia de blocuripe cvartaleleC,D,E cu 11 sau 8etaje. Aceasta zona trebuie sa ramanacucase de panala 2nivele S/D+P+2 pentrufrumusetea zonei.

Propunerea de reglementare urbanistica pentru cvartalele mentionate anterior in prezent se afla sub incidenta regulamentului de urbanism aprobat prin PUG- RrM1 si M2; functiunea de locuire colectiva este permisa si in prezent in ambele categorii de reglementare. In plansa U02.4 elaboratorul a realizat un studiu de diagnostic al situatiei existente pentru identificarea disfunctionalitatilor din zona cvartalelor mai sus mentionate ; iar din raportul dintre conformarea parcelelor si modul de ocupare conform reglementarilor existente reiese ca in Cvartal D, dintr-un total de 20 de loturi, doar 1 respecta reglementarile M2 si nici unul cele aferente RrM1; in Cvartal C, dintr-un total de 19 loturi, nici unul nu respecta reglementarile existente aferente RrM1 si M2; in Cvartal E, dintr-un total de 21 de loturi, 1 lot respecta reglementarile RrM1 si unul respecta reglementarile M2 ; in Cvartal A zona 1, dintr-un total de 14 loturi, nici unul nu respecta reglementarile M2 .In concluzie raportul dintre regulamentul existent si conformarea parcelarului in relatie cu modul de ocupare a constructiilor rezulta ca un procent de 97,54% din totalul cvartalelor enumerate nu respecta prescriptiile existente la nivel de zona. Fiecare dintre aceste proprietati care va dori sa initieze o investitie va trebui sa elaboreze o documentatie de tip PUD sau PUZ in functie de caz. Prezentul regulement de urbanism nu ingradeste in nici un fel modul de utilizare a propietatilor in raport cu reglementarile existente prin PUG ; din contra stabileste o maniera de adaptare a situatiei existente in raport cu potentialul de investitie pe termen mediu si lung explicat in plansa U03.3 in doua mari ipoteze de lucru : Una de conservare a parcelarului existent si posibilitatile de dezvoltare si una in care prin comasari de loturi se pot produce in timp dezvoltari aferente reglementarilor RrM1 caracteristice zonelor de bulevard. In concluzie, in functie de factorii sociali si economici ai fiecarui proprietar de teren din zonele mai sus mentionate se pot realiza investitii respectand prescriptiile existente sau beneficiind de oportunitatile viitoare. Lista de functiuni nu este doar pentru locuinte colective in nici una din ipoteze (a se citi lista de functiuni admise aferente RLU).

2-Nuse doreste pasaj subteran la intersectia T.Vladimirescu cu Bdul Decebal.

Conform studiului de mobilitate PMUD conform contract nr 303639/15011/2015 realizat de Primaria Oradea , prezentat sintetic in partea scrisa a documentatiei supusa spre consultare, sunt indicate din punct de vedere al nivelului de serviciu al intersecţiilor analizate, pentru a se putea realiza o comparaţie a situaţiilor pentru anul de referinţă şi anii de prognoză. In cazul scenariului prezentat, s-a realizat o sumă ponderată a valorilor obţinute pentru intersecţiile analizate, conform următorului algoritm: $Sp=6\times A+5\times B+4\times C+3\times D+2\times E+1\times F$; distributia modala a deplasarilor indica gasirea de solutii punctuale pentru cresterea capacitatii de circulatie in anumite intersectii conform graficelor prezentate, in concordanta cu O.M.Tnr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si STAS 10144/1-90 pentru strazile din categoria II - una din solutiile viabile este separarea celor doua fluxuri majore de mobilitate prin realizarea unui pasaj subteran.

3-Nuse doreste pista de biciclete ,zona T.Vladimirescu,Str W.Shakespeare,BdulDecebalspre OMV si Bdul.Decebal spre podul Decebal.

Conform Ordinului nr 176 /N/16.08.2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor .Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat.In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza printre care si organizarea retelei stradale ,ilustreaza o modalitate in care profilul se poate amenaja. Dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie, sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei ; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particular cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profilului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung ,ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala si de posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp, prin fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus. Intreg profilul este reprezentat intr-o maniera posibila de modernizare conform O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament

local de urbanism strazile din categoria-II-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala ; utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1, cu deschideri a profilelor stradale intre 50 m si 25m sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte sau grupate pe o parte cu latime de 3m si 2,5m.

4-Nu se doreste modificarea zonelor in toate cvartalele A,B,C,D,E

Propunerea de reglementare urbanistica pentru cvartalele mentionate anterior in prezent se afla sub incidenta regulamentului de urbanism aprobat prin PUG- RrM1 si M2,IsP,M4,M3,Et,Va. Functiunea de locuire colectiva este permisa si in prezent in ambele categorii de reglementare. In plansa U02.4 elaboratorul a realizat un studiu de diagnostic al situatiei existente pentru identificarea disfunctionalitatilor din zona cvartalelor mai sus mentionate ; din raportul dintre conformarea parcelelor si modul de ocupare conform reglementarilor existente reiese ca in Cvartal D dintr-un total de 20 de loturi, doar 1 respecta reglementarile M2 si nici unul cele aferente RrM1; in Cvartal C, dintr-un total de 19 loturi, nici unul nu respecta reglementarile existente aferente RrM1 si M2 ; in Cvartal E, dintr-un total de 21 de loturi, 1 lot respecta reglementarile RrM1 si unul respecta reglementarile M2; in Cvartal A zona 1, dintr-un total de 14 loturi, nici unul nu respecta reglementarile M2 . In concluzie , in raportul dintre regulamentul existent si conformarea parcelarului in relatie cu modul de ocupare a constructiilor rezulta un procent de 97,54% din totalul cvartalelor enumerate nu respecta prescriptiile existente la nivel de zona. Fiecare dintre aceste proprietati care va dori sa initieze o investitie va trebui sa elaboreze o documentatie de PUD sau PUZ in functie de caz. Prezentul regulement de urbanism nu ingradeste in nici un fel modul de utilizare a propietatilor in raport cu reglementarile existente prin PUG ; din contra, stabileste o maniera de adaptare a situatiei existente in raport cu potentialul de investitie pe termen mediu si lung explicat in plansa U03.3 in doua mari ipoteze de lucru. Una de conservare a parcelarului existent si posibilitatile de dezvoltare si una in care prin comasari de loturi se pot produce in timp dezvoltari aferente reglementarilor RrM1 caracteristice zonelor de bulevard. In concluzie, in functie de factorii sociali si economici ai fiecarui proprietar de teren din zonele mai sus mentionate, se pot realiza investitii respectand prescriptiile existente sau beneficiind de oportunitatile viitoare. Lista de functiuni nu este doar pentru locuinte colective in nici una din ipoteze (a se citi lista de functiuni admise aferente RLU).Pentru reglementarile aferente utr-IsP,M4,M3,Et,Va,G_t, sunt pastrate prescriptiile indicate de PUG existent, cu urmatoarele schimbari subordonate disfunctionalitatilor identificate anterior si contextul urban invecinat pentru intreaga zona luata in studiu, dupa cum urmeaza : G_t in M3; Is_p in M3 conditionat intr-o etapa ulterioara prin PUD; Et in Va; Et in M3.

5-Zona2cvartalAun parc, pentru Splaiul crisanei si noua clinica sa nu se construiasca bloc in acea zona.Regim de construire inchis M 1.

Zona mai sus mentionata este propusa spe schimbare din Et -Zonă de activităţi economice cu caracter terţiar şi de tip comercial desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni - big box, mall, showroom in vona Va- Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Regimul de construibilitate inchis conform indicatiilor Pug zona M1 inseamna o organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise; conform planselor prezentate pentru consultare, pe aceasta zona nu se gaseste o astfel de reglementare si nici nu se propune o astfel de reglementare.

6-Zonacadastral 201215 transformare in regim de construire inchis siamenajare in spatiu verde tip parc aferent SplaiuluiCrisanei.

Acea zona se afla sub incidenta regulamentului M3 conform PUG existent, care in lista de utilizari admise se regaseste functiunea de Spatii verzi cu acces public, functiuni de agreement si sport, spatii de recreere. Regimul de construibilitate inchis conform indicatiilor Pug zona M1 inseamna o organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise, conform planselor prezentate pentru consultare pe aceasta zona nu se gaseste o astfel de reglementare si nici nu se propune o astfel de reglementare.

7-Nuse doreste constructiacelor 3 blocurlin cvartalulA zona 1si4 ,poza51fi guraD68.sipoza50 figuraD6 7,poza48-1 figuraD6.5prin demolarea caselor de pe str. W.Shakespeare

Toate simularile la care faceti referire nu sunt impuse spre demolare si construire de blocuri, ele au un rol ilustrativ pentru asimilarea unor ipoteze de analiza . Nu reprezinta o solutie propusa sau

impusa. In prezenta documentatie de urbanism nu este expimata in nici un paragraf propunerea explicita de expropiere sau demolare a unor proprietati sau terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice. Culuarele de servitute pubica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 si O.M.T . nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane, Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ . Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari , dupa cum urmeaza : schimb, vanzare-cumparare , expropiere, conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare , in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune. Pentru zona mai sus mentionata nu exista impus un culoar de utilitate publica care indica demolarea de case pentru blocuri.

8- Nu se doreste sa se demoleze scoala si internatul in zona 3 cvartal A.pentruaf.acespatiu verdesi teren de tenis .

Conform indicatiilor din plansa U03, cazul 4 , pana la elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD intr-o etapa ulterioara prezenta, zona ramane sub incidenta UTR Is_P, conform stadiului actual din prezent .Nu exista in documentatia supusa spre consultare sintagma de demolare a scolii si construirea unui spatiu verde. Intr-o etapa ulterioara de timp mediu si lung, cand aceasta zona se va densifica conform prescriptiilor generale de urbanism pe intreg teritoriul luat in studiu si cel limitrof prin fenomenul natural de dezvoltare in raport cu alte proiecte strategice , posibil ca scoala sa se relocheze . Iar cand acest fenomen se va intampla, zona ramasa neutilizata de activitatea existenta poate fi supusa unei documentatii de urbanism pentru amenajare a unei zone verzi. Contextul oportun vine si in raport cu dezvoltarea traseului pietonal in corelare cu proiectul de hotarare nr 65/2019, conform raportului de specialitate nr 119128/2019, care prin amplificarea mobilitatii pietonale in aceasta zona echilibreaza raportul de spatii verzi pe termen mediu si lung. Dar pana la relocarea scolii, zona ramane in prezenta documentatie de urbanism sub incidenta reglementarilor existente Is_p -Zona de institutii si servicii publice constituite in ansambluri independente.

9-RegulamentaferentiPUZderegenerare urbana ingradeste drepturile proprietarilor de parcele mici si conversia imobilelor respective prin reguli impuse la suprafete minime pentru desfasurareade activitati comerciale .

Activitatea comerciala pe care o mentionati ca fiind restrictionata la o suprafata minima cu ingradirea drepturilor la propietate este precizata in prezent - conform hcl.501/28.07.2016; 836/28.09.2017; 845/26.10.2017 ; 852 / 26.10.2017-PUG existent - sunteti incadrati in zona M2, care cuprinde in sectiunea utilizari admise „functiuni tertiare", care conform anexei-1- la categoria de comert en detail sunt descrise urmatoarele acrivitati : comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc. In cadrul noului regulament propus, este inclusa categoria de functiuni tertiare, la sectiunea de utilizari admise cu pastrarea conditilor din anexa 1-PUG. Mentionat ca prezentul regulament nu restrictioneaza conditiile de suprafata fata de cele permise prin PUG existent, situatie similara si pentru alte zone functionale din prezentul regulement general.

10-Mentinerea cvartalC,D,Esizona cvartalAinregimde construire deschis , cu limita de inaltime maxima S/D+P+R/M.

Aceasta situatie este permisa conform descrierilor de la punctul 1 de mai sus si cu citirea cu atentie a prescriptiilor din plana U03.3, unde sunt prezentate ipotezele de interpretare a regulamentului de restructurare in zona cvartalelor mentionate mai sus.

11-Parcela zona 1 cartalB saaiba doar 4cadastraie si sa accepte doar 4blocuri cu 4 etaje , nu7 sau maxim 11

Parcela mai sus mentionata se afla sub incidenta unui PUZ aprobat anterior, care in prezent îi

ofera prescriptii de construibilitate mult mai generoase decat afirmatia mai sus enuntata. Prin PUG existent este permisa realizarea de investitii cu un grad de ocupare mai amplu decat mentiunea facuta anterior. In concluzie prezentul regulament, conform legislatie coroborate cu contextul actual si prescriptiile zonale asupra terenului, nu poate imputa o dezvoltare cu un potential mult diminuat decat parcelele limitrofe care isi manifesta in prezent autorizatii de construire si potential de dezvoltare.

12- Primaria trebuie sa isi reduca investitiilein Oradea pe fondurieuropene , care schilodeste orasul in modrs poetat in zon ecentrale , pe artere relativ importante , deoarece posteritatea va pu nelazid pentru monstruozitatile si greselile pe carelecreati, inintentia dumneavoastra de a face binesidea ch eltui cat mai multi bani europeni, prin firmele agreate de dumneavoastra.

Prezenta afirmatie cu caracter ,,bombastic" nu intra in competenta de raspuns a elaboratorului documentatiei de urbanism .

Nota:

Avandin vedere complexitateasi divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificariasupra documentatiei.din considerente juridice ,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea uneinoi opiniifata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022829
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5/442/2602.2006 C.U.I. 35719611 Str.Dituz.nr.4.Oradea

Nr.92 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.341373/23.07.2021

Obiectul : **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv , si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat, cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 341373/23.07.2021, am extras o interpretare ca fiind obiecțiune :

1-Pentru a crea valoare strazii T. Vladimirescu consider neaparat necesara amplasarea unui parc. As gandi acest parc ca o bariera intre blocuri si locuinte si cladirl de tlp office. La bulevarde as incerca trotuare mai largi, de 2.5m cu zone verzilar gi de 1.5m si ulterior strazi cu 4 benzi. Un prim pas, as muta RER In afara Oradei, in paralelas potenta transportul alternativ (piste de biclclete, platforme electrice de incarcare). Poate ca imagineameanu este foarte clara dar sunt sigura ca Oradea are mult maimult potential decat Clujul.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Pentrua crea valoare strazii T. Vladimirescu consider neaparat necesara amplasarea unui parc.As gandi acest parc ca obarieraintre blocurisi locuintesicladirldetipoffice. La bulevarde as incerca trotuare mai largi2.5m cu zone versilargi 1.5msi ulterior strazicu4 benzi.Un prim pas, as mutaRER inafaraOradei , in paralel as potentatransportul alternativ (piste de biciclete,platforme electrice de incarcare). Poate ca imagineameanu este foarte clara dar sunt sigura ca Oradea are mult maimult potential decat Clujul.

Enunturile mentionate mai sus se regasesc in mare parte in propunerea prezentei documentatii de urbanism : Str T.Vladimirescu este propusa conform plansei U03 , profil tip 1 la o deschidere transversala de 25m conform O.M.T nr 49/1998-categoria II-a - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, cu 4 benzi pe sens ,piste de bicicleta pe ambele sensuri de 1,5m ,trotuare de 2.5m , spartii verzi in zona carosabilului de 2.5m. Pentru zona de Is_P prezentata in plansa U03, previziunea pe termen mediu si lung este de realizare a unui parc cu o suprafata de 12260 mp conectat la un traseu pietonal suprateran care traverseaza pana pe partea nordica a malului Crisului Repede conectata in zona strazii Sovata, conform proiect de hcl 65/2019 si raport de specialitate nr 119128 /2019/; simularea de mobilare si formare a parcului este prezentata in plansa U04.32. Unul din rolurile acestei zone este de a crea o deschidere spatiala intre zona de case si noile dezvoltari reglemente. Zona de RER este propusa spre relocare si schimbare din Gospodarie comunala-Depouri pentru transportul urban, salubritate in zona M3- Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere e trafic - conform planselor de reglementare anexate etapei de consultare. Conform plansei nr U03.2- Plansa de circulatii si restructurare profile stradale - unde sunt prezentate toate servitutile de utilitate publica asupra profilelor stradale prin largire si modernizare cu piste de biciclete, trotuare, pasaje subterane in zonele de intersectie a arterelor principale Bdul.Decebal cu T.Vladimirescu si T.Vladimirescu cu Str.Onestilor. Referitor la comparatia dintre Oradea si

Cluj, potentialul in raport cu dezvoltarea depinde de mainera de utilizare si gestionare a factorilor sociali ,politici si economici.

Nota :

Avand in vedere complexitatea si divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificariasupra documentatiei.din considerente juridice ,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentruointelegere de ansamblu care poate sa ajute la formareauneinoi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/822823
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popasilviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5/442/26.02.2016 C.U.I. 35719611 Str.Ditoiu nr.4,Oradea

Nr.94 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.327422/12.07.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu**, mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad.169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv: expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv , si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat, cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 327422/12.07.2021, am extras 5interpretari ca fiind obiecțiune:

1-Nu se doreste construirea de blocuri in cvartalele C,D,E .Aceasta trebuie sa ramana zona cu case de pana la 2nivele S/D+P+2, pentru ca sunt orase mai mari decat Oradea cu case in centru.

2-Nuse doreste pista de bicicleta pe W.Shakespeare, consider ca ajungand doua piste pe B.Decebal

3-Regulamentul aferent PUZ ingradeste drepturile proprietarilor de parcele mici prin regulile impuse

4-Remuneratia locuintelor personale este mult sub pretul practicat, bani cu care nu se poate achizitiona cu aceasi suprafata sipozitionare in zona centrala; astainsemnand ca,din zona centrala ar trebuisa mamutla periferie,fara voia, meafiindu-miincalcatdreptul la proprietate.

5-Primaria ar trebui sa se intereseze de calitatea vietii locuitorilor acestui oras, nu sa ii favorizeze pe unii'in defavoarea altora,doar pentru ca ei aunevoie de terenurile din centru.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Nuse doreste construirea de blocuriin cvartalele C,D,E .Aceasta trebuie saramana zonacu case de pana la 2 niveleS/D+P+2, pentru ca sunt orase maimari'decatOradea cu case in centru.

Propunerea de reglementare urbanistica pentru cvartalele mentionate anterior in prezent se afla sub incidenta regulamentului de urbanism aprobat prin PUG- RrM1 si M2 ; functiunea de locuire colectiva este permisa si in prezent in ambele categorii de reglementare. In plansa U02.4 elaboratorul a realizat un studiu de diagnostic al situatiei existente pentru identificarea disfunctionalitatilor din zona cvartalelor mai sus mentionate ; iar din raportul dintre conformarea parcelelor si modul de ocupare conform reglementarilor existente reiese ca in Cvartal D, dintr-un total de 20 de loturi, doar 1 respecta reglementarile M2 si nici unul cele aferente RrM1; in Cvartal C, dintr-un total de 19 loturi, nici unul nu respecta reglementarile existente aferente RrM1 si M2; in Cvartal E, dintr-un total de 21 de loturi, 1 lot respecta reglementarile RrM1 si unul respecta reglementarile M2; in Cvartal A zona 1, dintr-un total de 14 loturi, nici unul nu respecta reglementarile M2. In concluzie raportul dintre regulamentul existent si conformarea parcelarului in relatie cu modul de ocupare a constructiilor rezulta ca un procent de 97,54% din totalul cvartalelor enumerate nu respecta prescriptiile existente la nivel de zona. Fiecare dintre aceste proprietati care va dori sa initieze o investitie va trebui sa elaboreze o documentatie de tip PUD sau PUZ in functie de caz. Prezentul regulement de urbanism nu ingradeste in nici un fel modul de utilizare a proprietatilor in raport cu reglementarile existente prin PUG ; din contra stabileste o maniera de adaptare a situatiei existente in raport cu potentialul de investitie pe termen mediu si lung explicat in plansa U03.3 in doua mari ipoteze de lucru : Una de conservare a parcelarului existent si posibilitatile de dezvoltare si una in care prin comasari de loturi se pot produce in timp dezvoltari aferente reglementarilor RrM1 caracteristice zonelor de bulevard. In concluzie, in functie de factorii sociali si economici ai fiecarui proprietar de teren din zonele mai sus mentionate se pot realiza investitii respectand prescriptiile existente sau beneficiind de oportunitatile viitoare. Lista de functiuni

nu este doar pentru locuinte colective in nici una din ipoteze (a se citi lista de functiuni admise aferente RLU).

2-Nuse doreste pista de bicicletapie W Shakespeare, consider ca ajungand doua piste peB Decebal

Conform Ordinului nr 176 /N/16.08.2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor .Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza printre care si organizarea retelei stradale ,ilustreaza o modalitate in care profilul se poate amenaja. Dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie, sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particular cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a filuate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profilului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung ,ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala si de posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp, prin fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus. Intreg profilul este reprezentat intr-o maniera posibila de modernizare conform O.M.Tnr49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala ; utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1, cu deschideri a profilelor stradale intre 21m si 18m sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte sau grupate pe o parte cu latime de 3m in ambele sensuri.

3-RegulamentulaferentPUZingradeste drepturile proprietarilor de parcele mici prin reguli impuse

In plansa U02.4 elaboratorul a realizat un studiu de diagnostic al situatiei existente pentru identificarea disfunctionalitatilor din zona cvartalelor mai sus mentionate ce includ propietati cu dimensiuni mai mici; iar din raportul dintre conformarea parcelelor si modul de ocupare conform reglementarilor existente reiese ca in Cvartal D, dintr-un total de 20 de loturi, doar 1 respecta reglementarile M2 si nici unul cele aferente RrM1 ; in Cvartal C, dintr-un total de 19 loturi, nici unul nu respecta reglementarile existente aferente RrM1 si M2 ; in Cvartal E, dintr-un total de 21 de loturi, 1 lot respecta reglementarile RrM1 si unul respecta reglementarile M2; in Cvartal A zona 1, dintr-un total de 14 loturi, nici unul nu respecta reglementarile M2 . In concluzie raportul dintre regulamentul existent si conformarea parcelarului in relatie cu modul de ocupare a constructiilor rezulta ca un procent de 97,54% din totalul cvartalelor enumerate nu respecta prescriptiile existente la nivel de zona. Fiecare dintre aceste proprietati care va dori sa initieze o investitie va trebui sa elaboreze o documentatie de tip PUD sau PUZ in functie de caz. Prezentul regulement de urbanism nu ingradeste in nici un fel modul de utilizare a propietatilor in raport cu reglementarile existente prin PUG ; din contra stabileste o maniera de adaptare a situatiei existente in raport cu potentialul de investitie pe termen mediu si lung explicat in plansa U03.3 in doua mari ipoteze de lucru: Una de conservare a parcelarului existent si posibilitatile de dezvoltare si una in care prin comasari de loturi se pot produce in timp dezvoltari aferente reglementarilor RrM1 caracteristice zonelor de bulevard. In concluzie, in functie de factorii sociali si economici ai fiecarui proprietar de teren din zonele mai sus mentionate se pot realiza investitii respectand prescriptiile existente sau beneficiind de oportunitatile viitoare (a se citi lista de functiuni admise aferente RLU in raport cu cea existenta).

4-Remuneratia locuintelor personale este mult sub pretul practical, bani cu care nu se poate achizitionacu aceasi suprafata si pozitionare in zonacentrala; asta insemnandca, din zona centrala ar trebuisamamutla periferie fara voia mea, fiindu-miincalcatdreptul la proprietate

Remuneratia finaciara nu este sub nici o forma cuprinsa in prezenta documentatie supusa consultarii populatiei. Nu intra in atributia elaboratorului sa stabileasca prognoze financiare raportate la factori sociali si economici ai utilizatorilor de terenuri din prezentul studiu.

5-Primaria ar trebuisa se intereseze de calitatea vietii locuitorilor acestuioras,nu sa-i favorizeze pe unii in defavoarea altora, doar pentru ca ei au nevoie de terenurile din centru.

Conceptul de calitate a vieţii este relativ nou în vocabularul ştiinţelor socio-umane, el dobândindu-si cetăţenia abia în a doua jumătatea a secolului. Calitatea vieţii este un concept evaluativ, fiind rezultanta raportării condiţiilor de viaţa şi a activităţilor care compun viaţa umana, la necesitatea, valorile, aspiraţiile umane. Se referă atât la evaluarea globală a vieţii cât şi la evaluarea diferitelor condiţii sau sfere ale vieţii.

Enuntul „bombastic"nu intra in competenta de raspuns a elaboratorului documentatiei de urbanism .

Nota:

Avandinvedere complexitatea si divergenta observatiilor dinetapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificariasupra documentatiei,dinconsiderente juridice,tehnicesi contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea unei noi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_adr@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
j5/442.28.02.2016 c.u.i. 35719611 Str.Uiuz.nr.4.Oradea

Nr.95 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATOR P.U.Z.
La adresa:Nr.327711/12.07.2021

Obiectul : **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu**, mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv: expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 327711/12.07.2021, am extras o interpretare ca fiind obiecțiune:

1-Consider ca PUZ-ul cu propunerile aferente are ca scop reducerea aglomeratiei din acest nod de circulatie , nod care nu este unic si nici de importanta deosebita cu urmatoarele precizari :

-Chiar prin realizarea tunelului subteran nu se rezolva virajul masinilor spre stanga dinspre Str Onestilor spre Centru si nici virajul masinilor dinspre centru spre Aradului.

-Prin imbunatatirea circulatiei spre centru se va mari si mai mult aglomeratia masinilor in zona gatuita la inceputul Str T.Vladimirescu tocmai in dreptul TurnuluiPrimariei.

-Virajul spre dreaptaatatdinspre Decebalcatsi Onestilor,se poate realiza prin str Brancoveanu. respectiv str.W Shakespeare

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Consider caPUZ-ul cu propunerile aferenteare ca scop reducerea aglomeratieidin acest noddе circulatie ,nod carenu este unicsi nici de importanta deosebitacuurmatoarele precizari:

-Chiar prin realizarea tunelului subteran nuse rezolva virajul masinilor spre stanga dinspre Str Onestilor spre Centru si nici virajul masinilor dinspre centru spre Aradului.

-Prinimbunatatirea circulatiei spre centru va marisimaimult aglomeratia masinilor inzonagatuita la inceputul Str T.Vladimirescu tocmai in dreptul Turnului Primariei.

-Virajul spre dreapta atat dinspre Decebal cat si Onestilor, se poate realizaprin str Brancoveanu, respectiv str.W Shakespeare

Conform studiului de mobilitate **PMUD** conform, contract nr 303639/15011/2015, realizat de Primaria Oradea, prezentat sintetic in partea scrisa a documentatiei supusa spre consultare, sunt indicate din punct de vedere al nivelului de serviciu al intersecțiilor analizate, pentru a se putea realiza o comparație a situațiilor pentru anul de referință și anii de prognoză. In cazul scenariului prezentat, s-arealizat o sumă ponderată a valorilor obținute pentru intersecțiile analizate, conform următorului algoritm: $Sp=6\times A+5\times B+4\times C+3\times D+2\times E+1\times F$; distributia modala a deplasarilor indica gasirea de solutii punctuale pentru cresterea capacitatii de circulatie in anumite intersectii conform graficelor prezentate, in concordanta cu O.M.Tnr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si STAS 10144/1-90 pentru strazile din categoria II - una din solutiile viabile este separarea celor doua fluxuri majore de mobilitate prin realizarea unui pasaj subteran.În prezent strada Tudor Vladimirescu este stradă de categoria a III-a conform STAS 10144/1-90 (stradă cu două benzi de circulație) și care se propune a se amenaja ca stradă de categoria a II-a(cu patru benzi de circulație). Prin această realizare, atât Bulevardul Decebal cât și strada Tudor Vladimirescu (pe sectorul studiat) vor deveni străzi de aceeași categorie. Pentru fluența circulației de vehicule, pietoni și bicicliști cu un consum minim de energie și timp, în condiții de siguranță și confort este necesara realizarea benzilor de viraj la dreapta pe toate

relațiile. Totodată pentru realizarea acestei fluențe traficul de tranzit de orice tip (vehicule, pietoni și bicicliști) de pe cele două străzi având aceeași categorie nu trebuie să se descarce pe străzi de categorie inferioară. Mentiunea pe care o faceti prin descarcarea traficului unei artere de categoria II intr-o straduta secundara, doar pentru a face legatura din nou cu o artera de categoria II reprezinta o disfunctie de mobilitate conform STAS 10144/1-90. Culoarele de servitute pubica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 si O.M.T .nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane, Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ.

Nota:

Avandinvedere complexitateasi divergenta observatiilor din etapa de consultare a populatiei elaboratorul poate aduce anumite modificariasupra documentatiei,din considerentejuridice ,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru ointelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea uneinoi opinii fata de raspunsurile de maisus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022629
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_arh@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
j5/442/26.02.2016 c.ui. 35715311 Str.Ciuc,nr.4,Oradea

Nr.96 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATORP.U.Z.
La adresa:Nr.328509/12.07.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.112019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal- T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr 328509/12.07.2021, am extras o interpretare ca fiind obiecțiune:

1-Documentatia este foarte bogata (chiar prea bogata),este foarte greu de inteles pentru cetateni carenulucreazain domeniu.Ar fiimportantcacetatenii/propretariisainteleaga aceste planuri, deoarece este vorba despre expropierea caselor/cladirilor, deci planurile ar trebui sa fie mai simple si sa foloseasca un limbaj usor deinteles. Inurmadocumentatieieuamintelescadoar cavretisa demolaticase cu scop sa construiti'in locullor blocuri de inaltimiextreme sisa construitiunpasaj siun drum ocolind terenul golal fosteifabriciInfratirea.Parereamea esteca in imprejurime sunt deja construite prea multe blocurisiterenul maisus aminititar trebuisa fie folosit in scopul largirii drumului.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Documentatia estefoarte bogata(chiarprea bogata)estefoarte greu de inteles pentrucetateni care nu lucreazain domeniu.Ar fiimportant ca cetatenii/propretarii sainteleaga aceste planuri, deoarece este vorba despre expropierea caselor/cladirilor,deci planurile ar trebuisa fie mai simple si sa foloseasca unlimbaj usor de inteles.In urma documentatieieuam inteles ca doar ca vretisa demolaticase cu scop sa construitiin locul lor blocuri de inaltimi extreme sisa construitiun pasaj siun drumocolindterenul gol al fosteifabriciInfratirea.Parereamea este cainimprejurime suntdeja construite prea multe blocurisi terenulmaisus aminitit ar trebuisa fie folosit inscopul largirii drumului.

Documentiile de urbanism sunt elaborate in baza Legii 350/2001 actualizata si Ghid privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000, cu baza legala suport enumerata in ghid. Faptul ca este prea „Bogata"si greu de inteles nu ingradeste nici o persoana sa consulte un specialist printr-o forma de consultare in vederea explicarii mai aplicate a semnificatilor aferente prezentei documentatii, caz similar in alte domenii de specialitate, avocatura ,medicina,juridic,etc.. In prezenta documentatie de urbanism nu este exprimata in nici un paragraf propunerea explicita de expropiere a unor proprietati sau terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice. Culoarele de servitute pubica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 si O.M.T . nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane, Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ . Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice/ proprietari, dupa cum urmeaza : schimb , vanzare-cumparare, expropiere , conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare ,in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune. Propunerea de reglementare urbanistica in prezenta documentatie se afla sub incidenta regulamentului de urbanism aprobat prin PUG - functiunea de locuire colectiva este permisa si in prezent in ambele categorii de reglementare. In plansa U02.4 elaboratorul a realizat un studiu de diagnostic al situatiei existente pentru identificarea disfunctionalitatilor din zona ; iar din raportul dintre conformarea parcelelor si modul de ocupare conform reglementarilor existente reiese ca in Cvartal D, dintr-un total de 20 de

loturi, doar 1 respecta reglementarile M2 si nici unul cele aferente RrM1; in Cvartal C, dintr-un total de 19 loturi, nici unul nu respecta reglementarile existente aferente RrM1 si M2; in Cvartal E, dintr-un total de 21 de loturi, 1 lot respecta reglementarile RrM1 si unul respecta reglementarile M2 ; in Cvartal A zona 1, dintr-un total de 14 loturi, nici unul nu respecta reglementarile M2 . In concluzie raportul dintre regulamentul existent si conformarea parcelarului in relatie cu modul de ocupare a constructiilor rezulta ca un procent de 97,54% din totalul cvartalelor enumerate nu respecta prescriptiile existente la nivel de zona. Prezentul regulement de urbanism nu ingradeste in nici un fel modul de utilizare a propietatilor in raport cu reglementarile existente prin PUG ; din contra, stabileste o maniera de adaptare a situatiei existente in raport cu potentialul de investitie pe termen mediu si lung explicat in plansa U03.3 in doua mari ipoteze de lucru: Una de conservare a parcelarului existent si posibilitatile de dezvoltare si una in care prin comasari de loturi se pot produce in timp dezvoltari aferente reglementarilor RrM1 caracteristice zonelor de bulevard. In concluzie, in functie de factorii sociali si economici ai fiecarui proprietar de teren din zonele mai sus mentionate se pot realiza investitii respectand prescriptiile existente sau beneficiind de oportunitatile viitoare. Lista de functiuni nu este doar pentru locuinte colective in nici una din ipoteze (a se citi lista de functiuni admise aferente RLU).Scopul mentionat de dumneavoastra pentru largirea drumurilor este indeplinit si prezentat in plansa U03.2 unde sunt prezentate toate interventiile asupra strazilor propuse spre formare/largire.

Nota :

Avandinvedere complexitatea sidivergentaobservatiilor dinetapa de consultare a populatiei elaboratorul poateaduce anumitemodificariasupra documentatiei,din considerente juridice ,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru o intelegere de ansamblu care poate sa ajute la formarea unei noi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/622623
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa_silviu_ad@yahoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5 / 4 8 26.02.2006 C.U. 35/198 II .Str.Oituz.nr.4.Oradea

Nr.97 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATORP.U.Z.
La adresa:Nr.328957/12.07.2021

Obiectul: **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final, conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat, cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr. 328957/12.07.2021, am extras 4 puncte interpretate ca fiind obiecțiuni :

1- Nu sunteti de acord cu eliminarea comertului en-gros.

2- Dezacord pentruinlocuirea parcajelor existente cu spatii verzi si piste de biciclete .din cadrul profiluluistradal.

3-Solicitare de completare a documentatiei cu profile stradale pentru str. Brancoveanu si Str.Shakespeare

4-Mutarea pistei de biciclete pe partea opusa a strazii, unde considerati ca nu creaza probleme.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Nu sunteti de acord cu eliminarea comertului „en-gros".

Activitatea intitulata de adj. „Angro" pe care o mentionati ca fiind eliminata, precizam ca in prezent - conform hcl.501/28.07.2016; 836/28.09.2017; 845/26.10.2017; 852 / 26.10.2017-PUG existent - sunteti incadrati in zona M2, care cuprinde in sectiunea utilizari admise „functiuni tertiare" , care conform anexei-1- la categoria de comert en detail sunt descrise urmatoarele acrivitati: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc. In cadrul noului regulament propus, este inclusa categoria de functiuni tertiare, la sectiunea de utilizari admise cu pastrarea conditilor din anexa 1-PUG. Mentionam ca prezentul regulament propus nu face o eliminare punctuala asupra asupra activitatii intitulata de dumneavoastra „en-gros".

2-Dezacord pentru inlocuirea parcajelor existente cu spatii verzi si piste de biciclete , din cadrul profilului stradal.

Conform Ordinului nr 176 /N/16.08.2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor .Unele prevederi ale PUZ sunt strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile propuse investitiei imediate. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat. In plansa U03 la nota 03, este mentionat acest aspect. Conform ghidului mai sus mentionat la categoriile de probleme pe care PUZ le trateaza printre care si organizarea retelei stradale ,ilustreaza o

modalitate in care profilul se poate amenaja. Dar in functie de particularitatile de detaliu care trebuiesc masurate intr-o faza de executie , sau factori financiari sau contextuali ai demararii investitiei propriu-zise se pot aduce modificari fata de propunerea ilustrata in faza de PUZ, cu conditia sa nu schimbe gabaritul exterior al profilului. Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei; toate acestea se vor face pe baza unor masuratori punctuale si particular cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate. In faza de PUZ s-a luat in calcul posibilitatea maxima de utilizare a profilului in raport cu utilizarea functionala pe termen mediu si lung ,ilustrata de noile posibilitati de utilizare functionala si de posibilitatile de comasare a parcelarului, care se pot produce in timp, prin fenomenul natural de evolutie in concordanta cu regulamentul de urbanism propus.Parcajele nu sunt inlocuite cu spatii verzi si piste de bicicleta , intreg profilul este reprezentat intr-o maniera posibila de modernizare conform O.M.Tnr 49/1998- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 - Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a ,cu deservire zona mixta/rezidentiala ; utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1, cu deschideri ale profilelor stradale intre 21m si 18m sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte sau grupate pe o parte cu latime de 3m in ambele sensuri.

3-Solicitare de completare a documentatiei cu profile stradale pentru str. Brancoveanu si Str.Shakespeare.

In plansa U03.2 s-au prezentat suma tuturor profilelor stradale propuse spre formare prin culoarele de servitute pubica evidentiate prin PUG sunt transpuse conform Ordinului 13N din 10.03.1999 –Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul cadru al PUG, indicativ GPO38/99 si O.M.T , nr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane, Ordin nr 176 /N/16.08.2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000 si preluate de prezenta documentatie de tip PUZ. Suprafetele de teren identificate ca fiind necesare pentru formarea drumurilor conform plansei U03.2 sunt propuse spre negociere intre administratorul teritoriului si persoanele fizice / juridice / proprietari , dupa cum urmeaza : schimb , vanzare-cumparare , expropiere, conform legislatiei in vigoare. Administratorul teritoriului are posibilitatea, in functie de caz sau de sursa de finantare, in etapa in care va initia investitia, sa aleaga modalitatea juridica de actiune. Restul profilelor stradale, cum ar fi si str. Shakespeare ,sunt evidentiate intr-o varianta posibila de modernizare. Se pot evidentia intr-o plansa separata mai multe ipoteze de modernizare a unui profilului stradal in latimea existenta, doar ca aceasta nu reprezinta o faza de investitie directa; ea va putea suporta si alte variabile fata de care se va tine cont in momentul modernizarii faptice cum ar fi : natura si stadiul parcelarului la momentul planificarii modernizarii, utilizarea functionala de la momentul realizarii investitiei, proiectele de mobilitate, etc. Completarea documetatiei cu un set mai mare de ipoteze a profilului stradal pentru strada Shakespeare nu ofera garantia ca la momentul realizarii investitiei el se vor realiza exact asa, doar releva faptul ca latimea pe care o are strada va suporta mai multe posibilitati de modernizare , raportate la momentul in care se va planifica investitia. . Pentru implementarea investitiei va fi nevoie de o planificare sub forma unui material care poate parcurge urmatoarele faze : Studiu de Prefezabilitate ; Studiu de Fezabilitate ; Documentatie de autorizare ;Documentatie de executie ,altele conform legislatiei.

4-Mutarea pistei de biciclete pe partea opusa a strazii unde consideratica nu creaza probleme.

Conform O.M.Tnr 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Anexa nr 1 - Conditii tehnice de proiectare a strazilor din localitati urbane si plansa PUG-06 -Regulament local de urbanism strazile din categoria-III-a , cu deservire zona mixta/rezidentiala , utilizare functionala a zonei din prezent si in viitor respectiv M2 si M1, cu deschideri a profilelor stradale intre 21 m si 18m sunt prevazute cu piste de biciclete pe ambele parti cu latime minima de 1,5m pe o parte . In latimea profilului pe care str.Shakespare o are cu o latime medie de 19m se pot realiza multiple ipoteze de amenajare a pistelor de bicicleta cum ar fi : cu piste pe o parte sau alta cu latime de 3m in dublu sens ,sau cu piste de bicicleta pe fiecare parte cu latime de min 1,5m cu sens unic, propunerea ilustreaza doar o ipoteza posibila. In momentul planificarii investitiei acest caracter se va definitiva in baza unor masuratori punctuale si particulare cuprinzand suma tuturor categoriilor de interventie ce urmeaza a fi luate.

Nota:

Avandin vedere complexitateasi divergenta observatiilor dinetapa de consultarea populatiei, elaboratorul poate aduce anumite modificari asupradocumentatiei,din considerente juridice ,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentruointelegere de ansamblu,care poate sa ajute la formarea uneinoi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/022628
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa_silviu_arc@yhoo.com
PROIECTARE URBANISM DESIGN
J5/442/26.02.2016 c.u.i. 35719611 Str.Oituz,nr.4,Oradea

Nr.98 din 30.09.2020

RĂSPUNS ELABORATORP.U.Z.
La adresa:Nr.335940/19.07.2021

Obiectul : **PUZ- Regenerare Urbana Bulevardul Decebal-T.Vladimirescu,** mun. Oradea, jud. Bihor, nr. cad. 169736 - initiator documentatie.

Conducerea Primariei Oradea (conform caiet de sarcini nr. 443681 din 26.11.2019) isi propune prin acest proiect sa realizeze si sa atinga urmatoarul obiectiv : expansiunea zonei luate in studiu, ceea ce creaza premizele unui ax/pol de dezvoltare urbana. Din acest motiv, si datorita faptului ca regenerarea fostelor incinte industriale se apropie de final , conduce la gasirea solutiilor adecvate cu privire la directionarea si reglementarea unor posibilitati de mobilare urbana a zonei RrM1 si contextului caracteristic invecinat , cuprins de la intersectia dintre Bdul.Decebal - T.Vladimirescu si intersectia dintre Str.Lapusului si Str.Onestilor.

Din solicitarea dumneavoastră cu nr. 335940/19.07.2021, am extras o interpretate ca fiind obiecțiune :

1-Prin documentatia deurbanismse propune dezvoltareaunitarasiarmonioasaaunor noiansambluri rezidentiale, terenurile reglementate pentrudezvoltarea ansamblurilor rezidentialesunt terenuri private incadrate in zona functionala M3. Va solicitam reglementarea unitara a indicilor urbanistici (POT, CUT,regim de inaltime)a tuturor proprietatilor private incadrate in zona functionala M3 pentru evitarea unor posibile situatii deconcurentaneloialaintre dezvoltatorii imobiliari proprietariinzona.

Răspunsuri punctuale cu privire la obiecțiunile solicitate:

1-Prin documentatia de urbanism se propune dezvoltareaunitarasi armonioasaaunornoiansambluri rezidentiale,terenurilereglementate pentrudezvoltarea ansamblurilor rezidentiale suntterenuriprivate incadrate in zona functionala M3. Vasolicitam reglementarea unitaraaindicilor urbanistici(POT, CUT,regim de inaltime)a tuturor proprietatilor private incadrate inzona functionala M3 pentruevitarea unor posibile situatii de concurenta neloiala intre dezvoltatorii imobiliari proprietariin zona.

Documentiile de urbanism sunt elaborate in baza Legii 350/2001 actualizata si Ghid privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al planului urbanistic zonal –indicativ GM-010-2000, cu cartul legal enumerat in ghid pct.1.2. In zona M3 mai sus amintita, in situatia existent, conform PUG, sunt urmatorii indici caracteristici:
POT:

Pentru parcelele comune:POT maxim = 40%; Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 35% x St (suprafaţa terenului); Pentru parcelele de colţ:POT maxim = 50%; Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului); 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 = 60%. 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 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.

CUT:

Pentru parcelele comune:CUT maxim = 1,9 ; Pentru parcelele de colţ: CUT maxim = 2,4; 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.

In situatia propusa s-a exercitat o crestere conform indicatiilor legale de maxim 20% prin :Art 32.pct.(7). Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitati teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. În aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îi va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singura data. Conform indicatiilor din materialul supus consultarii, aceasta regula se aplica asupra zonelor UTR studiate , printre care si UTR-M3 mentionat , in corelare cu documentatiile de urbanism aprobate , conform planselor U02.2 si U03, fata de indicii aprobati initial conform indicatiilor legale. Mentiunea de evitare a unor situatii de concurenta neloiala este o sintagma care depaseste aria de incidenta a reglementarilor, deoarece aceasta se poate manifesta in multe ipoteze, pozitie in context urban, suprafata a parcelei, raport functional in concordanta cu dezvoltarea , marketing etc..Regulamentul este o prescriptie unitara care nu cuprinde suma tuturor actiunilor pe care un antreprenor le poate exercita conform Legii nr.11/1991 art.4 şi art.5, pentru incadrarea in actiunile unei concurente neloiale.

Nota:
Avandinvedere complexitateasi divergenta observatiilor dinetapa de consultare a populatiei, elaboratorul poate aduce anumite modificari asupra documentatiei,din considerente juridice ,tehnice si contextuale .Pentru aceasta se recomanda urmarirea variantei finale pentru ointelegere de ansamblu, care poate sa ajute la formarea unei noi opinii fata de raspunsurile de mai sus primite.

Data 30.09.2020

Întocmit:
Arh. urb. Popa Silviu Adrian

C. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ- REGENERARE URBANA B-dul DECEBAL – STRADA T. VLADIMIRESCU

BENEFICIAR	Primaria municipiului Oradea.Piata Unirii nr. 1, 410100 Oradea, Bihor, 0040 259 437 000, primarie@oradea.ro
OBIECT	**PUZ – REGENERARE URBANA B-dul DECEBAL - STRADA T. VLADIMIRESCU** Mun. Oradea, Jud. Bihor, nr. cad. 169736
FAZA	**PUZ – AVIZARE – ETAPA 2- CONSULTAREA POPULATIEI**
PROIECT NR	**20 / 2019**
PROIECTANT	**SC ARCHISTUFF STUDIO SRL** Mun. Oradea, Str. Oituz, nr. 4

Dispozitii generale

1.Rolul RLU

Rolul Regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

2.Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU afferent PUZ stau:
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10. 04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG-lui;
• Legea nr. 50/1991- privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republica ta , cu modificarile si completarile ulterioare;
• Ordinul M. T.C.T. nr. 839/2009-modificat, privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si
completarile ulterioare;
• Legea nr. 350/2001- privind amenajarea teritoriului si urbanismul ,modificata.

3.Domeniu de aplicare

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale

CUPRINS

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare al regulamentului
2. Corelarea cu alte regulamente

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

4. Utilizare functionala
- utilizari admise;
- utilizari interzise;

5. Conditii de amplasament, echipare si conformare a constructiilor
- caracteristici ale parcelelor;
- amplasarea constructiilor fata de aliniament;
- amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- accese carosabile;
- inaltimea constructiilor;
- spatii verzi si plantate;
- imprejmuiri

6. Posibilitati maxime de ocupare a terenului
- procentul de ocupare a terenului (POT)
- coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1.1. Domeniul de aplicare al regulamentului

Terenul generator al PUZ-ului se afla în partea nord-estică a localității Oradea în intravilan pe str. Tudor Vladimirescu nr. 79. În zona, s-au mai elaborat / sunt în curs de elaborare și alte documentații urbanistice.
Terenul care face obiectul studiului, este inscris in CF 169736 cu nr. cad. 169736, suprafața 8.369 m².
Vecinătățile acestui amplasament sunt:
La VEST: Proprietăți ale persoanelor fizice și/ sau juridice
La EST: Zona de locuințe unifamiliale / Str. William Shakespeare
La NORD: Zona de locuințe unifamiliale
La SUD: Str. Tudor Vladimirescu
Iar zona pe care se face studiul, sunt cuprinse in interiorul strazilor Buevardul Decebal; Strada Onestilor; Strada Constantin Brancoveanu; Strada Simion Bamutiu.
Vecinătățile acestui amplasament sunt:
La EST: Bul. Decebal
La NORD: Str. Constantin Brancoveanu
La VEST: Str. Onestilor
La SUD: Str.Simion Barnutiu

1.2. Corelare cu alte regulamente

- Planul urbanistic general (PUG) - Oradea
- Documentații de urbanism în curs de elaborare
- Plan Suprapunere topografica cu cel cadastral in zona studiata.
- Baza topografica si identificare cadastrala
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/ 16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului
- Legea 350/2001privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările ulterioare
- HG 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

2.1 Utilizare functionala

2.2. Conditii de amplasament, echipare si conformare a constructiilor

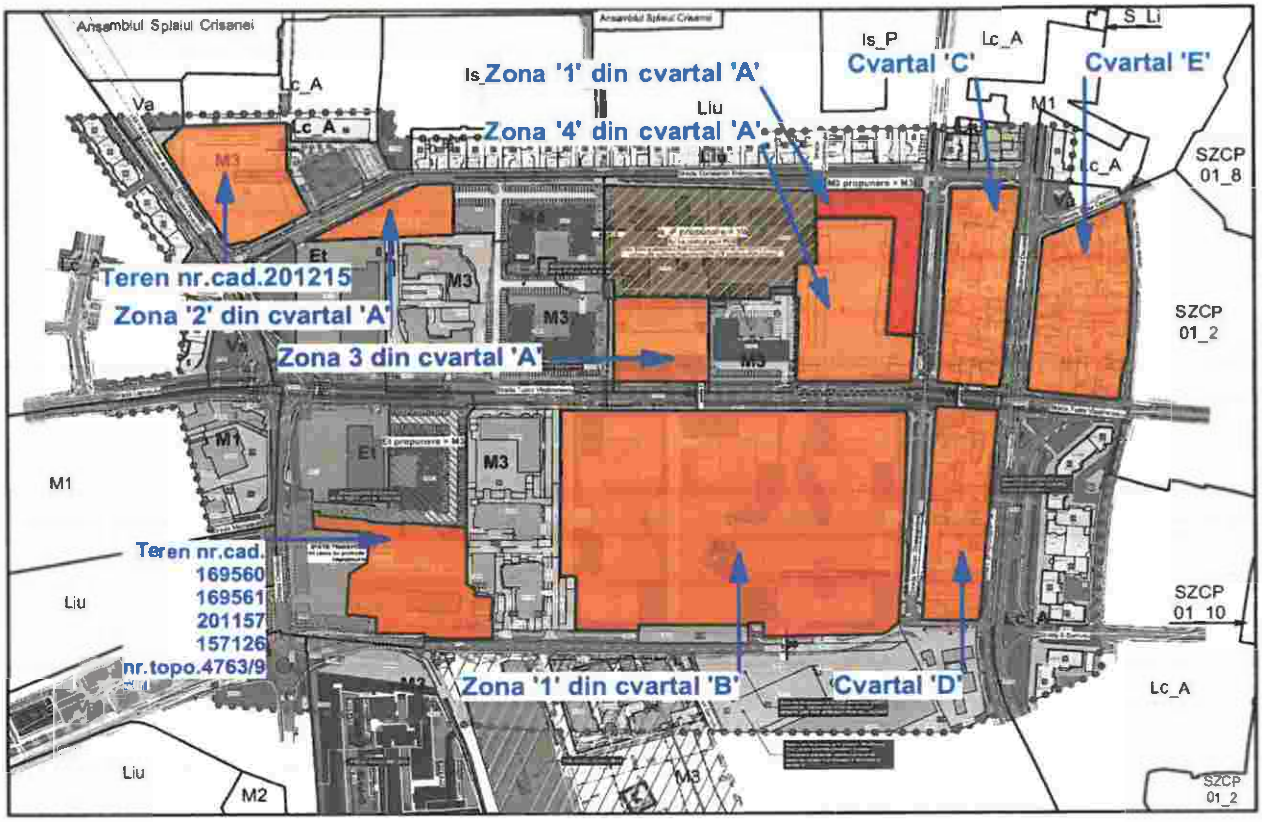
2.3. Posibilitati maxime de ocupare a terenului

Nota: Regulamentul/ regulamentele (in functie de zona) propuse prin prezentul PUZ sunt strict aplicabile terenurilor evidentiate in urmatoarele planse:

1. Regulament zona "2" din cvartal "A" U03.4
2. Regulament zona "3" din cvartal "A" U03.5
3. Regulament zona "4" din cvartal "A" U03.6
4. Regulament zona "1" din cvaratal "A" U03.7
5. Regulament cvartal "C" si "D" U03.8
6. Regulament cvartal "E" U03.9
7. Regulament zona "1" din cvartal "A" U03.10
8. Regulament teren nr.cad. 201215 U03.11
9. Regulament teren nr.cad. 208585;169561 si 4763/9 U03.12
10. Regulament teren scuar verde situat intre strazile A.D.Xenopol; S.O.Iosif si Paunului. Regulamentul se aplica doar terenului propus spre restructurare din UTR Liu in UTR Va conform HCL.nr.175 din 28.februarie.2019. Plansa U03.1.1

Si in urmatoarea schema de identificare zona de luta in studiu:

Si in urmatoarea schema de identificare zona de luta in studiu:



Din punct de vedere al organizarii circulatiilor in zona luata in studiu, servitutile de utilitate publica sunt marcate in plansa: "Plan circulatii si restructurare profile stradale preliminare" U03.2

2.3.1 REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-M1-ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS :

Dacă nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M1 (din prezentul PUZ), se vor respecta reglementările asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu următoarele condiționări suplimentare:
1-Regim de înălțime maxim S / D + P + 2 + R / M
2-POT max = 60 %
3-CUT max= 1.8
4-Suprafață teren min 350 m^2
Notă: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la etajarea, mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situtia existenta costructiile depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.

Nota:

1.Pentru realizarea de unificari/ dezmembrari de parcele de teren aflate in cvartalele C; D si E este necesar consultarea comisiei locale de urbanism CMUAT.

2.Pentru realizarea de noi (orice) investitii pe parcelarul restructurat din cvartalele C; D si E, este necesar obtinerea avizului Arhitect Sef cu prezentarea/ilustrarea volumetrica a insertiei in context.

Nota.Pentru toate situatiile atipice ce nu au putut fi prevazute in prezenta documentatie, amplasarea constructiilor se va realiza printr-o documentatie de urbanism de tip PUD.

UTILIZARI ADMISE:

Locuințe colective
Functiuni de financiar-bancare
Functiuni de cultura

Functiuni de sanatate si asistenta sociala
Functiuni adminitrative
Functiuni tertiare
Functiuni de invatamant si cercetare
Functiuni de administrare a afacerilor
Functiuni de cult
Functiuni de turism
La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă.Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Descriere servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere:
Comerţ en detail: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc.
Alimentaţie publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar,sau altele din aceeasta categorie.
Servicii cu acces public: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă,sau altele din aceeas categorie.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate,clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă,sau altele din aceeas categorie.
Servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte,inlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie,sau altele din aceeas categorie.

Conditionari pentru servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere daca acestea se realizeaza in paralel cu functiunea de locuire:
(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea in scopul desfasurarii actvitatii de baza, să nu depăşească 50mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.
Conditionari pentru spălătorii auto:

(a) activitatea de spălătorie sa nu fie insotita, pe aceeaşi parcelă, de activităţi precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor/ spaţiilor destinate spălării este limitat la 2 boxe.
(c) există posibilitatea parcării pentru clienţii aflaţi în aşteptare;
(d) spălătoria se va afla la o distanţă minimă de 15 m faţă de orice fereastră a unei locuinţe;

UTILIZARI INTERZISE:
Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerţ en gros.
Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri. cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele de la "Admise" si "Admise cu conditionari"

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
FRONT SRADAL: -aliniament continuu,cu posibilitate de retrageri volumetrice, fara diminuarea perceptiei de aliniere la front a intregului volum. Minim 70% din suprafata planului fatadei paralel cu axul strazii va fi amlasata in aliniamentul strazii, cu retragere 3m. Retrageri volumetrice maxime 8m. Nu se admit elemente de consola sau balcoane care depasesc aliniamentul strazii. Se recomanda ca elementele de consola sau balcoanele sa nu fie amplasate la etajele 1,2 si 3.
LATERALE: - minim - 4,5m sau minim jumatate din inaltimea cladirii masurata din punctul eel mai inalt - raportata intre constructii.Se accepta retrageri succesive in trepte pentru asigurarea raportului, pentru atingerea inaltimii maxime.
-sau alipit la calcan ori pe mejdie formandu-se un nou calcan daca cladirea invecinata este amplasata la o distanta mai mica de 2,00m fata de limita cadastrala. Cladirea nou propusa se va alipii la calcanul existent sau se va amplasa pe mejdie, iar inaltimea noului calcan nu va depasii 5 nivele supraterane. Inaltimea maxima admisa de regulament se va putea atinge prin retrageri succesive fata de limita cadastrala. Prima retragere volumetrica va avea minim 8m fata de planul calcanului/ limitei cadastrale. Regula retragerii succesive este valabila pentru corpurile ce depasesc 5 nivele supraterane. Conditiile enumerate mai sus sunt valabile pentru retragerile laterale (intre vecini).
SPATE: **-in cazul cvartalelor "C" si "D" nu se admit comasari de parcele care prin unificare formeaza o latura posterioara fara acces la strada. Se doreste unificarea parcelelor astfel incat sa se formeze noi loturi de teren cu front dublu (strada Decebal- William Shakespeare) sau strazile (Simion Barnutiu- Tudor.Vladimirescu- Constantin Brancoveanu).**
-in cazul cvartalului "E" nu se admit comasari de parcele care prin unificare formeaza o latura posterioara fara acces la strada. Se doreste unificarea parcelelor astfel incat sa se formeze noi loturi de teren cu front dublu (strada Decebal- Rosiorilor) sau strazile (Tudor Vladimirescu- Plata Cazarmii).
Nota: In cazul existentei unor calcane,accestea se vor acoperi. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv, recomandabil, contrapunerea de curţi în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
Pentru parcelele de colt se va respecta aliniamentul egal pe toate laturile.
In toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind insorirea incaperilor de locuit.

Nota.Pentru toate situatiile atipice ce nu au putut fi prevazute in prezenta documentatie, amplasarea constructiilor se va realiza printr-o documentatie de urbanism de tip PUD.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

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).

Nota: Inainte de stabilirea limitelor de implantare minime si a regimului de inaltime aferenti lotului in cauza se va consulta DIAGRAMA DE REGULAMENT PROPUS (M1) pentru verificarea incadrarii privind suprafata de teren a lotului existent pe care se doreste realizarea investitiei. Deoarece limitele de implantare si regimul de inaltime pot varia in functie de marimea lotului de teren.

INDICI SI SUPRAFETE:

In cazul unificarii de loturi existente, suprafete minime lot teren format va fi mai mare sau egal cu 800mp.
Parcelele sa aibe frontul mai mic decat adancimea (valabil doar in cazul parcelelor comune).
POT max = 50 % pentru parcele comune; POT max= 70% pentru parcele de colt.
CUT max =2.88 pentru parcele comune; CUT max= 3.96 pentru parcele de colt.
Pentru parcele ce includ zone pentru parcaje colective amplasate la sol sau in subsolul cladirilor sau cladiri dedicate parcajelor, care vor avea acces public, în care cel putin 10% din suprafaţa construită desfăşurată supraterană/subterana din suprafata destinata parcajului, CUT max = 4.5
Nota: Indicii urbanistici POT si CUT nu se pot atinge simultan. Pentru atingerea regimului maxim admis de regulament si incadrarea in CUT maxim admis este necesar conformarea arhitecturala a volumului propus.

REGIM MAXIM DE INALTIME

(1 - 3 S / D) + P + 11 S-subsol, D - demisol, P-parter

1. Pentru interventiile dupa restructurarea parcelarului cvartalelor C;D;E regimul minim de inaltime a constructiilor cu front la strazile Decebal, T.Vladimirescu va fi de minim P+4 pentru 50% din lungimea frontului si planul generat de acesta.
2. Pentru frontul loturilor de teren aflate la strada Rosiorilor regimul maxim de inaltime va fi de P+4, pe o adancime minima de 25m din aliniament. Dupa adancimea de 25m din aliniamentul strazii Rosiorilor inaltimea constructiilor va putea ajunge la P+11. Exceptie de la aceasta regula sunt parcele de colt strada T.Vladimirescu cu Strada Rosiorilor sau Strada Piata Cazarmii cu Strada Rosiorilor regimul de inaltime va putea atinge P+6 pe maxim 50% din lungimea aliniamentului si planul generat de acesta la Strada Rosiorilor. Regula se aplica pe o adancime de maxim 25m de la frontul strazii Rosiorilor.

PARCAJE :

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU-Oradea aferent UTR M1). 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.

Pentru locuinte colective (multifamiliale):
- 1loc / apartament cu arie utila mai mica de 100 mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utila mai mare de 100mp.

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).

Pentru functiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces publiic:
- 1loc de parcare la 80 mp arie utila (pentru functiuni fara acces public).
- 1 loc de parcare la 40 mp arie utila (pentru functiuni cu acces public).

Pentru funtiuni tertiare:
-unitati de alimentatie publica = 1 loc de parcare la 9 mp arie utila a salii de mese/activitati.
-servicii cu acces public = 1loc de parcare la 35 mp arie utila destinata publicului.
-sevicii profesionale = 1loc de parcare la 35 mp arie utila destinata publicului.

-servicii manufacturiere = 1loc de parcare la 50 mp arie utila.
-comert en detail = 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

SPATII VERZI:
Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul parcelelor comune şi minimum 15% în cazul parcelelor de colţ 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, avand 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 care împiedica realizarea construcţiilor autorizate.Zona cuprinsa intre frontul stradal si cladire (3m) se recomanda a se amenaja ca gradina de fatada cu o zona verde in proportie de cca.60%.

IMPREJMUIRI:
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 permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă aîmprejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile 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, spre interiorul parcelei.

2.3.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE UTR-M3 -ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC :

Dacă nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M3 (din prezentul PUZ), se vor respecta reglementările asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu următoarele condiționări suplimentare:
1-Regim de înălțime maxim S / D + P + 2 + R / M
2-POT max = 60 %
3-CUT max= 1.8
4 - Suprafață teren min 350 m^2

Notă: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la etajarea mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situtia existenta costructiile depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.

UTILIZARI ADMISE:
Locuinţe colective
Functiuni de financiar-bancare
Functiuni de cultura
Functiuni de sanatate si asistenta sociala
Functiuni adminitrative
Functiuni tertiare
Functiuni de invatamant si cercetare
Functiuni de administrare a afacerilor
Functiuni de cult
Functiuni de turism
La imobilele noi, parterele spre spaţiile (strazi) publice vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum o treaptă.Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulaţie redusă/ secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Descriere servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere:
Comerţ en detail: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin general având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc.
Alimentaţie publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar.sau altele din aceeasta categorie.
Servicii cu acces public: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă,sau altele din aceeas categorie.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate,clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă,sau altele din aceeas categorie.
Servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte,inlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie,sau altele din aceeas categorie.

Conditionari pentru servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere daca acestea se realizeaza in paralel cu functiunea de locuire:
(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea in scopul desfasurarii actvitatii de baza, să nu depăşească 50mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.
Conditionari pentru spălătorii auto:
(a) activitatea de spălătorie sa nu fie însoţită, pe aceeaşi parcelă, de activităţi precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor/ spaţiilor destinate spălării este limitat la 2 boxe.
(c) există posibilitatea parcării pentru clienţii aflaţi în aşteptare;
(d) spălătoria se va afla la o distanţă minimă de 15 m faţă de orice fereastră a unei locuinţe;

UTILIZARI INTERZISE:
Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerţ en gros.

Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.
Locuire de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri. cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local aprobat;
Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele de la "Admise" si "Admise cu conditionari"

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:

FRONT SRADAL: - minim - 6 m
LATERALE: - minim - 4,5m sau minim jumatate din inaltimea cladirii masurata din punctul cel mai inalt - raportata intre constructii.
SPATE: - minim - 4,5m sau minim jumatate din inaltimea cladirii masurata din punctul cel mai inalt al cladirii- raportata intre constructii.
Nota: In cazul existentei unor calcane,accestea se vor acoperi. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv, recomandabil, contrapunerea de curţi în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
Pentru parcelele de colt se vor respecta retragerile fata de aliniamentul strazii ,egal pe toate laturile cu front la strada.
In toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind insorirea incaperilor de locuit.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

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).

INDICI SI SUPRAFETE:

In cazul unificarii de loturi existente , suprafete minime lot teren format va fi mai mare sau egal cu 800 mp. Parcelele sa aiba frontul mai mic decat adancimea, (valabil doar in cazul parcelelor comune)
POT max parcele comune= 40 % POT max parcele de colt= 50%
CUT max = 2.28 pentru parcele comune CUT max=2.88 pentru parcele de colt
Pentru parcele ce includ zone pentru parcaje colective amplasate la sol sau in subsolul cladirilor sau cladiri dedicate parcajelor, care vor avea acces publlic, în care cel putin 10% din suprafaţa construită desfăşurată supraterană/subterana din suprafata destinata parcajului, **POT max=60%; CUT max = 3.6**
Nota: Indicii urbanistici POT si CUT nu se pot atinge simultan. Pentru atingerea regimului maxim admis de regulament si incadrarea in CUT maxim admis este necesar conformarea arhitecturala a volumului propus.

REGIM MAXIM DE INALTIME

(1 - 3 S / D) + P + 7 + R S-subsol, D - demisol, P - parter, R - nivel retras
(1 - 3 S / D) + P + 8
Nivelul retras va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m.

PARCAJE:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU-Oradea aferent UTR M3). 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.

Pentru locuinte colective (multifamiliale):
- 1loc/apartament cu arie utila mai mica de 100mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utila mai mare de 100mp.

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).
Pentru functiuni administrative , d administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:
- 1loc de parcare la 80mp arie utila (pentru functiuni fara acces public).
- 1loc de parcare la 40mp arie utila (pentru functiuni cu acces public).

Pentru funtiuni tertiare:
-unitati de alimentatie publica = 1loc de parcare la 9mp arie utila a salii de mese/activitati.
-servicii cu acces public= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
-sevicii profesionale= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
-servicii manufacturiere= 1loc de parcare la 50mp arie utila.
-comert en detail= 1 loc de parcare la 35 mp suprafaţă de vânzare, pentru funcţiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncţionale, complexe, centre şi galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

SPATII VERZI:
Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul parcelelor comune şi minimum 25% în cazul parcelelor de colţ 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, avand minim 40% din suprafaţa construită desfăşurată destinată acestora, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% 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 care împiedică realizarea construcţiilor autorizate.

IMPREJMUIRI:
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 permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă aîmprejmuirilor 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, spre interiorul parcelei.

2.3.3
REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-ZONA VERDE- SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT (Va).

UTILIZARI ADMISE:
Plantaţii înalte, medii şi joase
Sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo
Mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile
Edicule, componente ale amenajării peisagere
Construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică
Grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si intreţinere

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

UTILIZARI INTERZISE:
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;
Orice utilizări, altele decât cele de la "Admise" si "Admise cu conditionari"

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
STRADA: -minim 6m
LATERAL:- minim - 6m
SPATE:- minim - 6m

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3,5 m.

INDICI SI SUPRAFETE:
POT maxim parcele de colt= 5% (pentru constructiile ce contin spatii interioare)
CUT maxim = 0,1 (pentru constructiile ce contin spatii interioare)

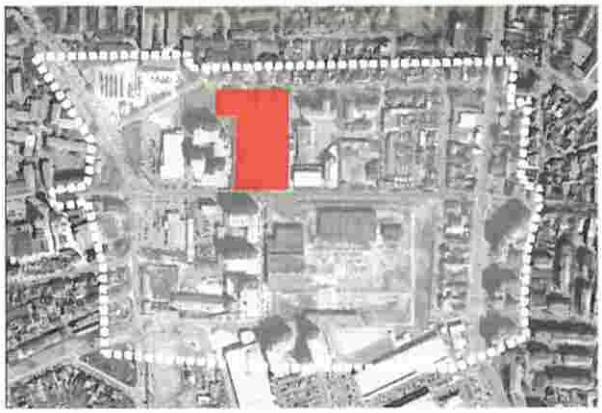
REGIM MAXIM DE INALTIME
S-subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras
(S / D)+P+1
Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasii 7m.

PARCAJE:
Este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.
Parcajele se vor amenaja in aproprierea zonelor de intrare , ca parte a sistemului de parcaje.
Pentru functiuni tehnico edilitare: 1loc de parcare la 160mp AU.
Pentru vizitatori: Utilizatorii parcului (zonei verzi) vor avea autovehiculele parcate in incinta propiretatilor private din zona. Zona verde deservind locuitorii din imprejurimi.

SPATII VERZI:
Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

IMPREJMUIRI:
Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,5 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită, iar catre spatiul public, vor fi de tip transparent.

2.3.4 EXCEPŢII, CAZURI SPECIALE LA PREZENTUL REGULAMENT



CAZUL 01 STR CONSTANTIN BRÂNCOVEANU

În cazul în care se realizează o singură investiţie prin unificarea terenurilor prin documentaţia de urbanism în curs de elaborare:

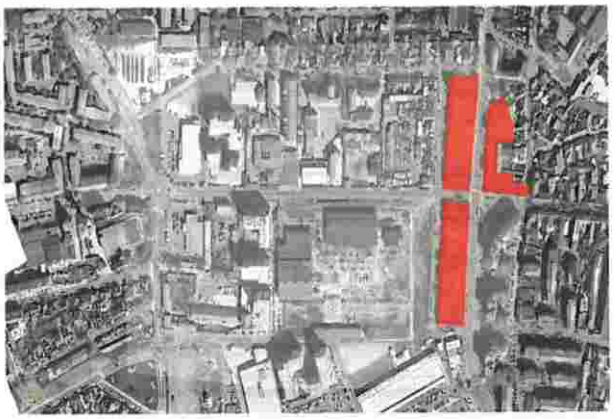
nr. cad. 2827	nr. 16A str. C. Brâncoveanu
nr. cad. 162251	nr. 16B str. C. Brâncoveanu
nr. cad. 13853	nr. 14 str. C. Brâncoveanu
nr. topo. 4768 / 7	nr. 85 str. T. Vladimirescu

Şi se vor respecta următoarele condiţionări, se va afla sub incidenţa regulamentului M3:

1-Amplasarea investiţiei se va realiza ţinând cont de o retragere cel puţin egală cu înălţimea faţă de construcţiile din frontul opus străzii C. Brâncoveanu dar nu mai puţin de 30 m (intre fatadele constructiilor).

2 - Cu oretragere succesivă în trepte cu regim de înălțime max. P + 5 în cazul amplasării la mai puțin de 30 m față de construcțiile din frontul opus străzii C. Brâncoveanu, dar nu mai puțin de 6m, conform regulamentului M3 din prezentul PUZ.

Dacă nu se îndeplinesc condițiile menționate mai sus, terenurile cu nr. cad. 2827, 162251, 13853 rămân sub incidența M4, conform Regulament PUG Oradea UTR M4.



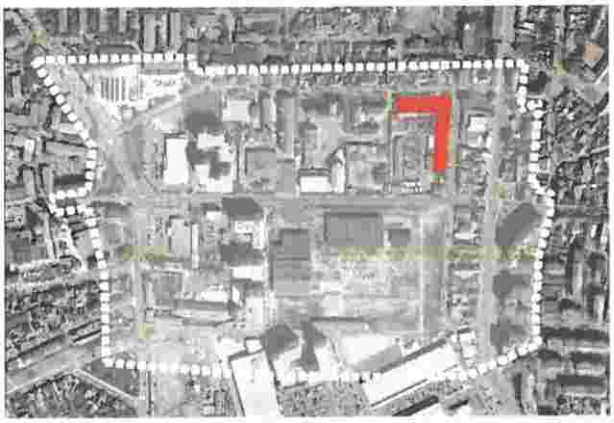
CAZUL 02 TERENURILE CUPRINSE ÎNTRE STR CONSTANTIN BRÂNCOVEANU- CAL DECEBAL - STR SIMION BĂRNUȚIU- STR WILLIAM SHAKESPEARE

În cazul în care se realizează unificări de terenuri care rezultă suprafață minimă de teren 800 m², front mai mic decât adâncimea (în cazul parcelelor comune) se vor respecta reglementările asimilat M1 (din prezentul PUZ).

Dacă nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M1, se vor respecta reglementările asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu următoarele condiționări:

1-Regim de înălțime maxim S / D + P + 2 + R / M
2-POT max = 60 %
3-CUT max = 1,8
4 - Suprafață teren min 350 m²

Nota: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la etajarea, mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situtia existenta costructiile depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.



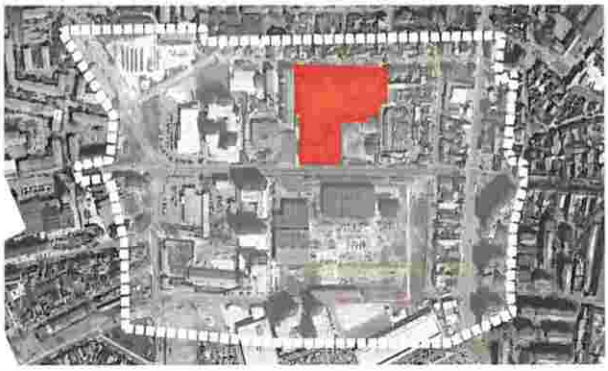
CAZUL 03 TERENURILE AFLATE LA INTERSECȚIA STR CONSTANTIN BRÂNCOVEANU- STR WILLIAM SHAKESPEARE (UTR M2 conform PUG Oradea)

În cazul în care se realizează unificări de terenuri din care rezultă suprafață minimă de teren 800 m² și front mai mare sau egal cu 21 m se vor respecta reglementările asimilat M3 (din prezentul PUZ) cu urmatorii indici urbanistici maxim admisi:

1 - Regim de înălțime maxim (1-3 S/D)+P+7+R; (1-3 S/D)+P+8
2-POT max= 60% (cu conditionari)
3-CUT max= 3.6 (cu conditionari)

Dacă nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M3 (din prezentul PUZ), se vor respecta reglementările asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu următoarele condiționări suplimentare:
1-Regim de înălțime maxim S / D + P + 2 + R / M
2-POT max = 60 %
3-CUT max= 1.8
4-Suprafață teren min 350 m²

Notă: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la etajarea, mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situtia existenta costructiile depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.



CAZUL 04 TERENURILE AVAND FRONT LA STR CONSTANTIN BRÂNCOVEANU SI STR TUDOR VLADIMIRESCU (UTR Is_P conform PUG Oradea)

NOTA: Pana la elaborarea PUD de catre administrativul teritoriului (prorprietarul Nr.CAD.173773 si 165354), terenurile raman sub incidenta Reulament UTR Is_P (conform PUG Oradea).

În cazul în care se realizează PUD pentru relocarea unitatii de invatamant (UTR Is_P) si restructurarea zonei pentru amplasare zona verde cu acces public

(UTR Va conform PUG Oradea), adiacenta strazii C.Brancoveanu si zona M3 adiacenta strazii T.Vladimirescu se vor respecta urmatoarele regulamente:
-pentru **Zona verde cu acces public nelimitat -se va respecta regulamentul UTR-Va, conform RLU PUG Oradea).**
-pentru **Zona M3 -se va respecta reglementarile M3 propuse prin prezentul PUZ**

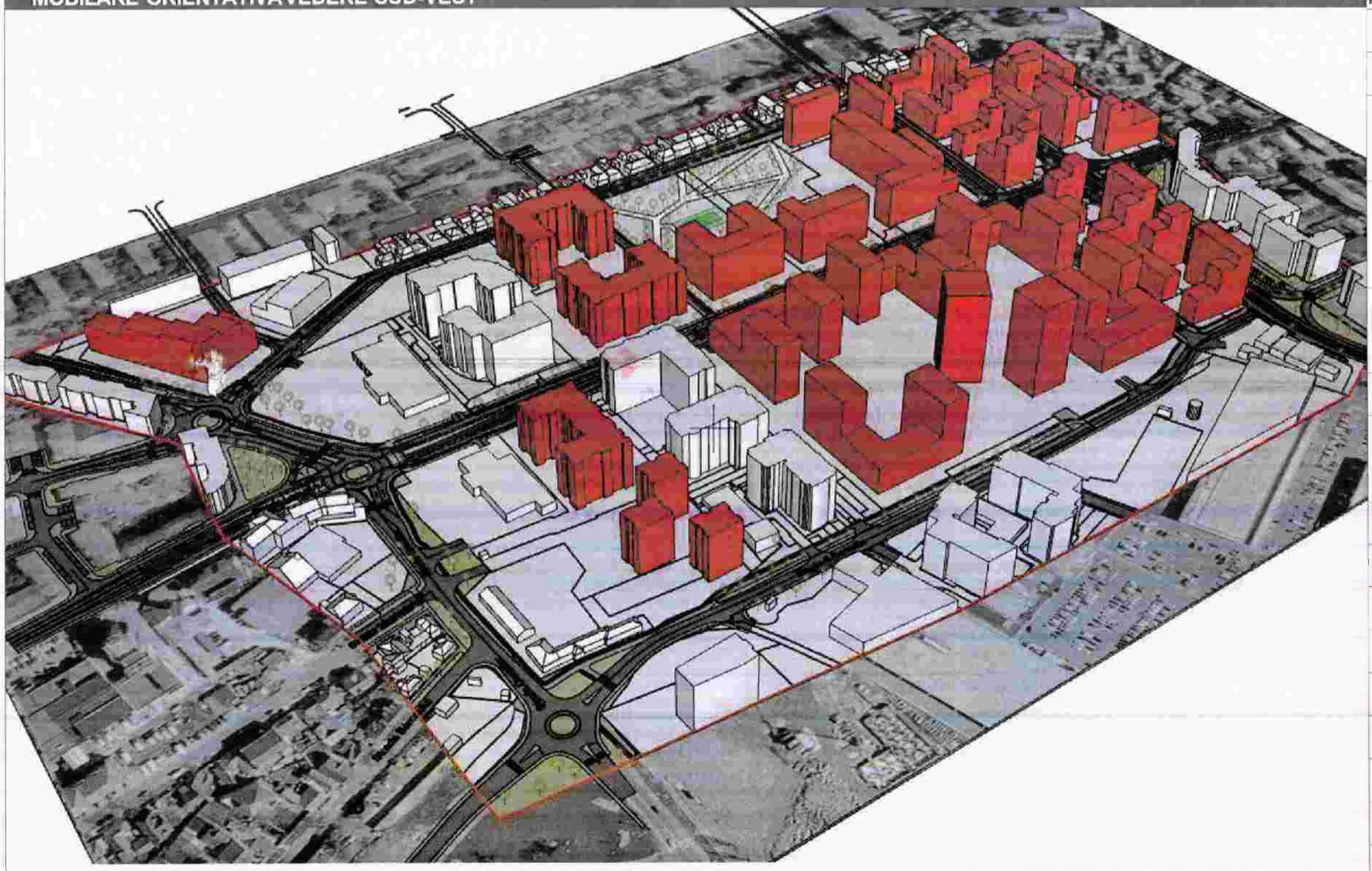
întocmit
arh. POPA SILVIU-ADRIAN

SIMULARE 3D CONTEXT REGLEMENTAT - MOBILARE ORIENTATIVA

LEGENDA:

- FOND CONSTRUIT EXISTENT
- FOND CONSTRUIT EXISTENT (posibil mobilare orientativa)

MOBILARE ORIENTATIVA VEDERE SUD-VEST



nota 00: Prezenta documentație este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Oradea, CUI 35719611, fiind destinată doar pentru scopul în care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată 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.

Arh.Popa Silviu Adrian -07853/341772
Arh.Popa Cristina Anca -27145/872078

ARCHISTUFF STUDIO
PROIECTARE URBANISM DESIGN
e-mail : popa.silviu.arh@yahoo.com
J5/442/25.02.2016 c.u.i. 35719611 Str.Dituz nr.4 Oradea

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Onisifor - C. Brancoveanu - Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20 / 2019
planșa	SIMULARE 3D CONTEXT REGLEMENTAT-MOBILARE ORIENTATIVA
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb.Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

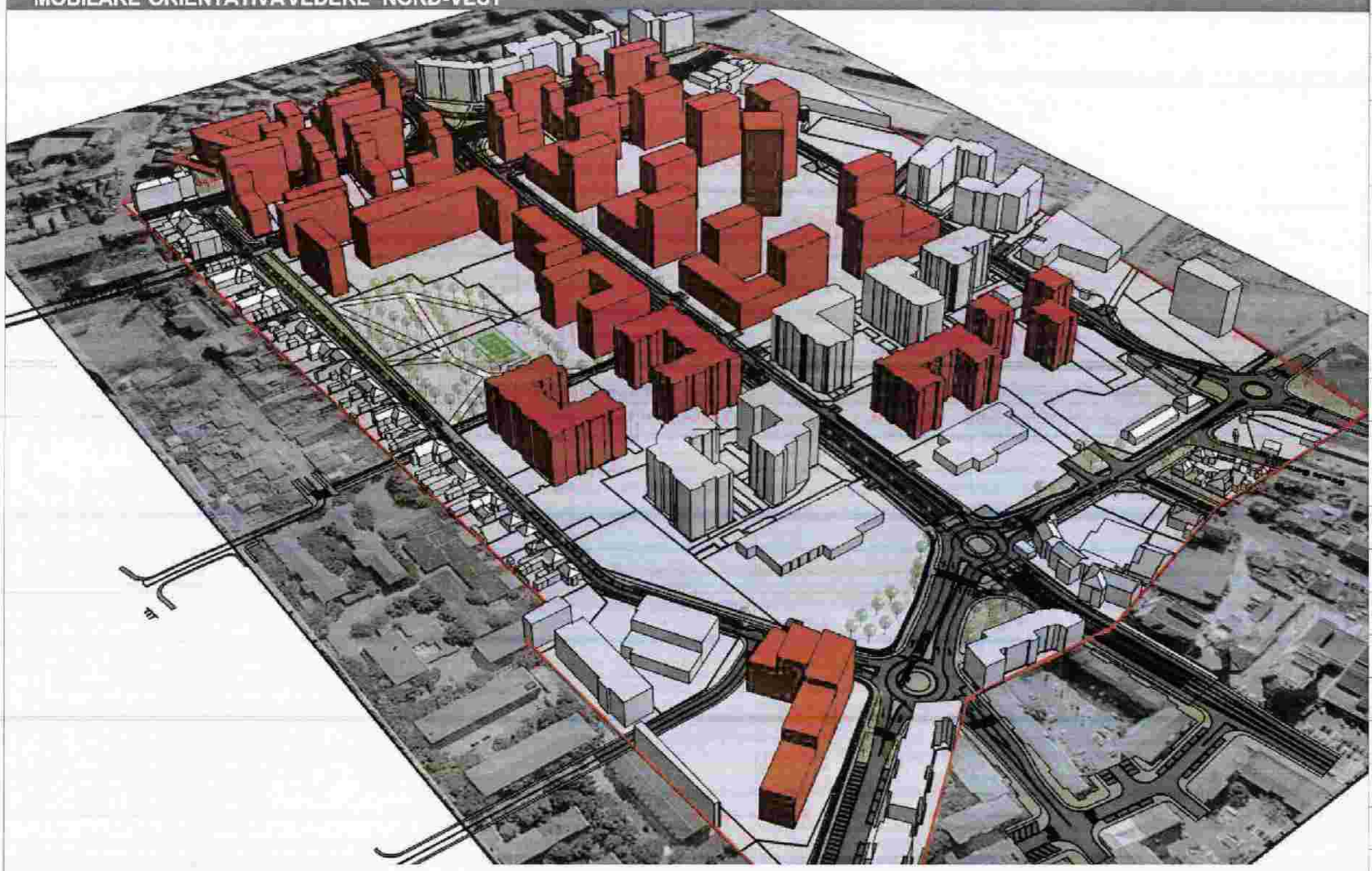
PUZ avizare etapa 2	data 2020|01	scara -	planșa U03.12

SIMULARE 3D CONTEXT REGLEMENTAT - MOBILARE ORIENTATIVA

LEGENDA:

- FOND CONSTRUIT EXISTENT
- FOND CONSTRUIT EXISTENT (posibil mobilare orientativa)

MOBILARE ORIENTATIVA VEDERE NORD-VEST



nota 00: Prezenta documentație este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Oradea, CUI 35719611, deținând drepturile de autor. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor, folosirea ei de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai jos.

Arh. Popa Silviu Adrian - 0753/2008702
Arh. Popa Cristina Anca - 0745/722625

ARCHISTUFF STUDIO
PROIECTARE URBANISM DESIGN
e-mail: popa.silviu_ar@yahoo.com
J5/442/26.02.2016 c.u.i. 35719611 Str. Dr. Iacob Șimon nr. 4, Oradea

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal- Str. Onești or - C. Brancoveanu - Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20 / 2019
piesa	SIMULARE 3D CONTEXT REGLEMENTAT-MOBILARE ORIENTATIVA
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea- Tudor

PUZ avizare etapa 2	data 2020 | 01	scara -	planșa U03.1.3

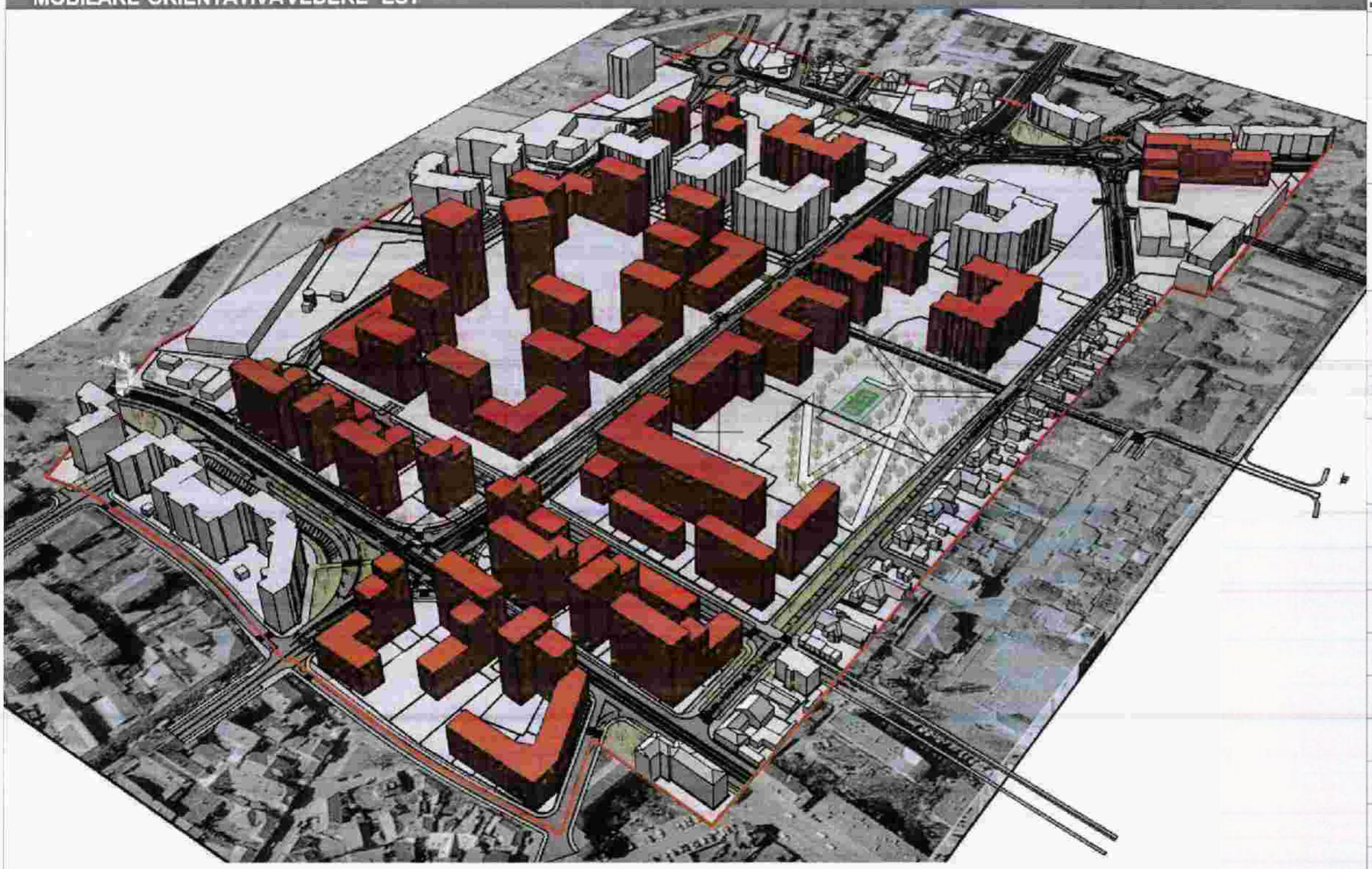
SIMULARE 3D CONTEXT REGLEMENTAT - MOBILARE ORIENTATIVA

LEGENDA:

FOND CONSTRUIT EXISTENT

FOND CONSTRUIT EXISTENT (posibil mobilare orientativa)

MOBILARE ORIENTATIVA VEDERE EST



nota 00: Prezenta documentație este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Oradea, CUI 35719611, putând fi folosită doar pentru scopul în care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată 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.

Arh.Popa Silviu Adrian -0752/348772
Arh.Popa Cristina Anca -0745/822629

ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_a@yahoo.com
J5/442/25.02.2016 c.u.i. 35719611 Str.Ditrau nr.4,Oradea

PROIECTARE URBANISM DESIGN

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGLEMENTĂRI URBANE - B-DUL. DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal- Str. Oneștilor - C. Brâncoveanu - Str. Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20 / 2019
planșa	SIMULARE 3D CONTEXT REGLEMENTAT-MOBILARE ORIENTATIVA
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa2	data 2020| 01	scara -	planșa U03.1.4

SIMULARE 3D CONTEXT REGLEMENTAT - MOBILARE ORIENTATIV A

LEGENDA:

- FOND CONSTRUIT EXISTENT
- FOND CONSTRUIT EXISTENT (posibil mobilare orientativa)

MOBILARE ORIENTATIVA VEDERE SUD-EST

nota 00: Prezenta documentație este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Oradea, CUI 3571961, deținătoare a dreptului de autor pentru scopul în care în mod specific a fost furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată 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.

Arh. Popa Silviu Adrian - CFR 3/24307/2
Arh. Popa Cristiana Anca - CFR 3/1651/2018

PROIECTARE URBANISM DESIGN

ARCHISTUFF STUDIO

e-mail: popa.silviu.a@yahoo.com

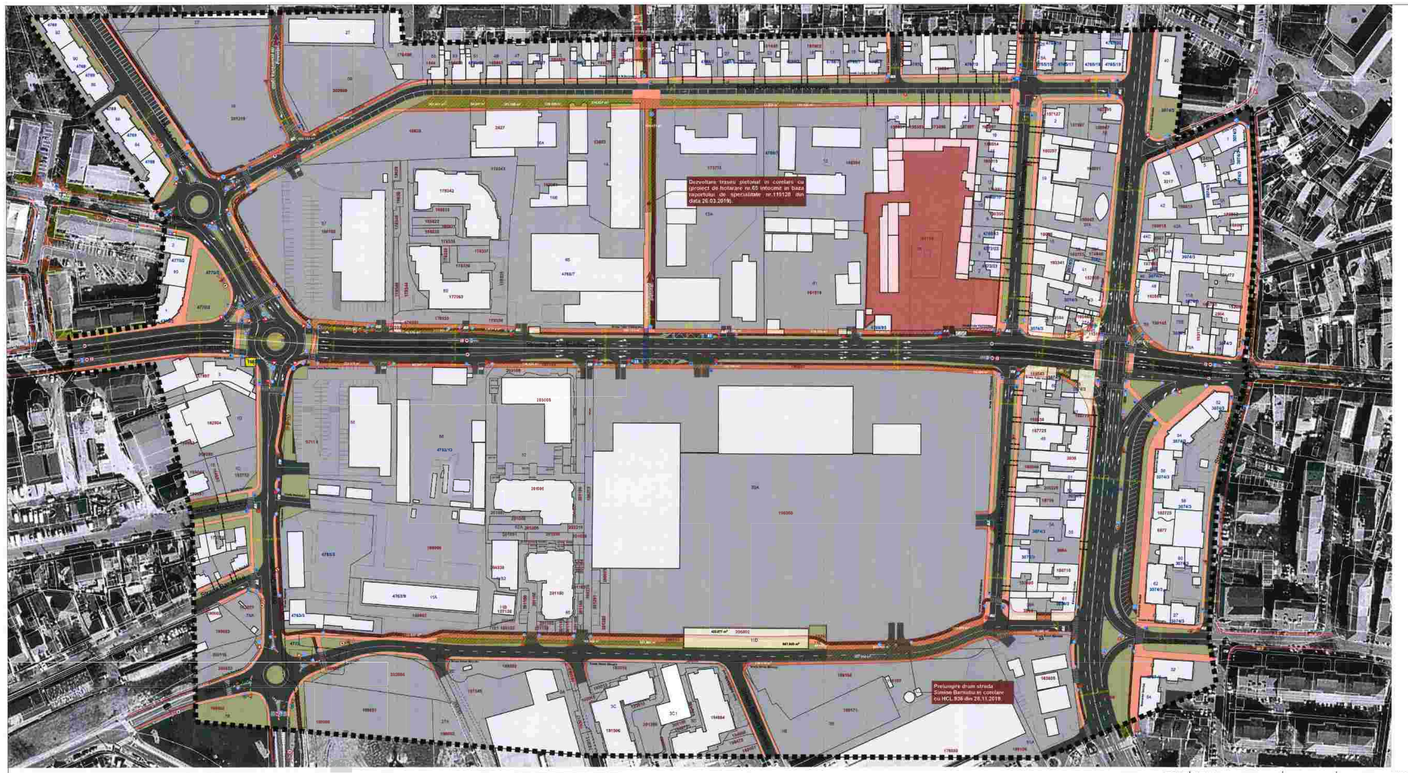
J5/442/26.02.2016 c.u.i. 35719611 Str. Ghiduc nr.4, Oradea

O.C.I. ISO 9001:2015

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Oneștilor - C. Brancoveanu - Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20 / 2019
planșa	SIMULARE 3D CONTEXT REGLEMENTAT-MOBILARE ORIENTATIVA
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa 2	data 2020| 01	scara -	planșa U03.1.5

PLAN CIRCULAȚII ȘI RESTRUCTURARE PROFILE STRADALE



LEGENDĂ

- LIMITA CADASTRALA A PROPRIETATI STUDIATE NR.CAD 169736
- LIMITA TERENURI STUDIATE
- PARCELAR EXISTENT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAROSABIL
- CAROSABIL ÎN PANTĂ /RAMPĂ
- TROTUAR PIETONAL
- SPAȚII VERZI
- PISTĂ BICICLETE
- Suprafață teren în proprietatea persoanelor fizice / juridice înafara proprietății beneficiarului / inițiatorului documentației de urbanism propusă spre formarea culoarelor de utilitate publică prin negociere directă/ vânzare/ schimb/ expropriere prin negociere între administrația locală și persoanele fizice / juridice, în vederea lărgirii profilelor stradale.
- SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUS SPRE CEDARE **ÎN ETAPA 1** PENTRU LĂRGIREA PROFILULUI STR. TUDOR VLADIMIRESCU DIN TERENUL CU NUMĂRUL CADASTRAL 169736 (TERENUL ÎN PROPRIETATEA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ORADEA)
- PROPUNERE CU CARACTER ORIENTATIV DE REALIZARE A UNEI PASARELE SUPRATERANE ÎN CONTINUAREA DRUMULUI PIETONAL
- PROPUNERE DE RELOCARE SAU MODERNIZARE POST TRAFO ÎNTRO ETAPĂ ULTERIOARĂ PRINTR-UN PROIECT DE SPECIALITATE
- NOTARE NUMERE CADASTRALE
- NOTARE NUMERE TOPOGRAFICE
- NOTARE NUMERE ADMINISTRATIVE
- MARCARE ACCESE AUTO/ PIETONALE EXISTENTE

0 10 20 30

BILANȚ DE MOBILITATE

SUPRAFAȚĂ	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA REGLEMENTATĂ
PISTE DE BICICLETE	1275 m²	2938B5 m²
TROTUARE PIETONALE	15465 m²	15429.05 m²
CAROSABILE	36500 m²	4056232 m²
PARCĂRI	4115m²	252751 m²
SPAȚII VERZI	13636 m²	151542.4 m²

SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUS SPRE CEDARE PENTRU LĂRGIREA PROFILULUI STR. TUDOR VLADIMIRESCU

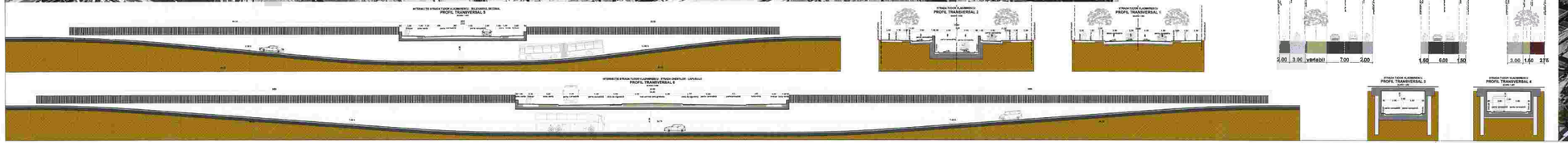
m²	# CAD
236.50 m²	169736

SUPRAFAȚĂ TEREN ÎN PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE / JURIDICE ÎNAFARA PROPRIETĂȚII BENEFICIARULUI / INIȚIATORULUI DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PROPUS SPRE FORMAREA CULOARELOR DE UTILITATE PUBLICĂ PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ/ VÂNZARE/ SCHIMB/ EXPROPRIERE PRIN NEGOCIERE ÎNTRE ADMINISTRAȚIA LOCALĂ ȘI PERSOANELE FIZICE / JURIDICE, ÎN VEDEREA LĂRGIRII PROFILELOR STRADALE

m²	# CAD sau # TOPO
57.66 m²	157967
20.03 m²	155012
133.64 m²	169581
769.97 m²	193164
3438B m²	156553
687.62 m²	2056602
84.21 m²	162343
37438 m²	156630
608.60 m²	156652
507.60 m²	193156
23082 m²	196186
153.67 m²	163089
141.62 m²	3914
103.95 m²	3074/3 str. Decebal j nr 6t
287.32 m²	3074/5 str. T. Vladimirescu nr. 75
72.90 m²	3074/5 str. T. Vladimirescu j nr. 80
48.30 m²	3074/3 str. T. Vladimirescu nr.77
20.03 m²	3104
23.79m²	3074/3 str. T. Vlad. nr.77A si Decebal nr. 45
11438 m²	11318
47.12m²	152228
8.05 m²	190482
14.35 m²	3074/3 str. Decebal j nr. 43
45.26 m²	155778
92.63 m²	155563
724.16 m²	156551
19636 m²	193168
92.91 m²	4765/13 str. T. Vladimirescu nr. 84
23233 m²	157119
2907.7 m²	158165
20033 m²	169407
10.84 m²	169406
80933 m²	173173
82025 m²	207215
1098.1 m²	202980
54159 m²	160163
2672 m²	178332
1818 m²	178331
3.64 m²	16830
21399 m²	178333
126.51 m²	178334
2B613 m²	4768/7 str. T. Vladimirescu j nr. 85
175.23 m²	161619
44.04 m²	4768/93
32266 m²	16B28
29188 m²	2872
33682 m²	13853
3303 m²	4768/7
123.42 m²	165054
1570.5 m²	4768 str. C.S.Nănescu nr. 16/A
43097 m²	200609

OBS: Suprafețele pentru formarea profilelor de drumuri urbane-s-a calculat strict în interiorul limitei terenurilor studiate. Nu au fost luate în considerare retrageri de drumuri în interiorul parcelelor.

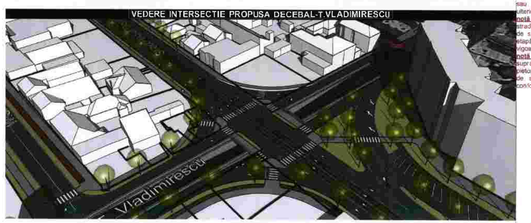
PROFILE STRADALE PRELIMINARE



VEDERI AERIENE INTERSECȚII DECEBAL-T.VLADIMIRESCU; ONESTILOR-T.VLADIMIRESCU (SITUAȚIE EXISTENTĂ/ SITUAȚIE PROPUSĂ)

VEDERE INTERSECȚIE EXISTENTĂ DECEBAL-T.VLADIMIRESCU

VEDERE INTERSECȚIE PROPUSĂ DECEBAL-T.VLADIMIRESCU



VEDERE INTERSECȚIE EXISTENTĂ ONESTILOR-T.VLADIMIRESCU

VEDERE INTERSECȚIE PROPUSĂ ONESTILOR-T.VLADIMIRESCU

nota 00: Prezenta documentație este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL, Oradea, CUI 37139911, publicată doar pentru scopul în cazul în care nu este scopul este furnizată. Este interzisă reproducerea, copierea, împrumutul integral sau parțial, direct sau indirect, sau extinsă în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor. Folosirea lui de către terți fără permisiunea numai cu acordul expres al autorilor de mai jos.

nota 01: Planul suport (cadastral/ topografic) cu stilă la baza prezentei documentații este conform cu situația existentă a planului parcelar (PCP) din data de 20.01.2020. Responsabilitatea pentru eventualele modificări actualizări ale planului parcelar apărute după data de 20.01.2020 nefiind asumată.

nota 02: Planul suport (cadastral/ topografic) cu stilă la baza numerelor cadastrale 152228 și 190482 este conform cu situația existentă a planului parcelar (PCP) din data de 30.03.2020. Responsabilitatea pentru eventualele modificări / actualizări ale planului parcelar apărute după data de 30.03.2020 nefiind asumată.

nota 03: Accesele, neconcentrările, amenajările de detaliu, sau alte modificări se vor putea după întocmirea faptică în teren și momentul realizării proiectelor tehnice de specialitate (proiect de drum, rău, alee, esenerea), intrând etapa ulterioară conform legislației în vigoare.

nota 04: Pentru lărgirea profilelor stradale se va elabora un proiect tehnic de specialitate (proiect de drum) intr-o etapă ulterioară conform legislației în vigoare.

nota 05: Pentru propunerea pasarelei supratraiane în continuarea drumului pietonal se va elabora un proiect tehnic de specialitate intr-o etapă ulterioară conform legislației în vigoare.

ARCHISTUFF STUDIO

proiect	INTOCMIRE PUZ REGLEMENTARE (PSANA - L. DUL. DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea j.jud., Bihor / zona (suprinsă între b. Decebal, Str. Dimitrie - C. Brancoveanu / Str. Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20/2019
planșa	PLAN CIRCULAȚII ȘI RESTRUCTURARE PROFILE STRADALE
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat specialitate drumuri	ing. dhimer Cosmin Vlad
proiectat specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lacau
proiectat specialitate topografie	ing. topograf Gîrbe Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romicevs Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabău Mircea - Tudor
PUZ aferent etapa II	data 2021/01 / scara 1:250 / 1:500 / planșa U03.0

Regulament daca nu se restructureaza parcelarul

Regulament M2 (conform PUG Oradea)

REGLEMENTARI URBANISTICE LITR-M1-ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS ;
Daca nu se realizeaza conditiile de reparcelare pentru asigurarea intretinerii minime de constructibilitate pentru M1 (din prezentul PUZ), se vor respecta reglementarile asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu urmatoarele conditionari suplimentare:

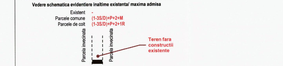
1 - Regim de înălțime maxim S / D + P + 2 + R / M
2 - POT max = 60 %
3 - CUT max = 1.8
4 – Suprafață teren min 350 m²

Nota: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la etajarea, mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situtia existenta corpurilor depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.

Vederile schematice reprezinta parcela cu suprafata minima existenta.

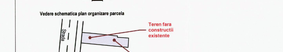
Vedere schematica evidentiere inaltime existenta/ maxima admisa

Vedere schematica plan organizare parcela



Nota: In prezentul caz nu se pot realiza extinderi edificate/ imprejmuiri, deoarece POT-ul existent depaseste POT-ul maxim admis de **60%**. Teren identificat este necesitatuit.

Caz 1



Vederile schematice reprezinta parcela existenta identificata cu suprafata minima necesara conform LITR M2.

Vedere schematica evidentiere inaltime existenta/ maxima admisa

Vedere schematica plan organizare parcela

Nota: In prezentul caz nu se pot realiza extinderi edificate/ imprejmuiri, deoarece POT-ul existent depaseste POT-ul maxim admis de **60%** (cu 13,99%). Se indica volumetrii (POT si CUT) ce se mai admit.

Caz 2

Vederile schematice reprezinta parcela existenta cu suprafata maxima identificata.

Vedere schematica evidentiere inaltime existenta/ maxima admisa

Vedere schematica plan organizare parcela

Caz 3

Cazuri in care se pastreaza parcelarul existent

CONSERVARE
REABILITARE
EXTINDERE

CONDITIONARI SUPLIMENTARE PENTRU AMPLIACAREA REGULAMENTULUI AFERENT LITR M2 (conform PUG Oradea) PENTRU PARCELELE CARE NU INDEPLINESC CONDITILE DE CONSTUBILITATE PREVAZUTE IN REGUAMENTUL M1 PROPUS PRIN PUZ ;
Daca nu se realizeaza conditiile de reparcelare pentru asigurarea intretinerii minime de constructibilitate pentru M1 (din prezentul PUZ), se vor respecta reglementarile asimilat M2 (conform RLU PUG Oradea) cu urmatoarele conditionari suplimentare:
1 - Regim de înălțime maxim S / D + P + 2 + R / M
2 - POT max = 60 %
3 - CUT max = 1.8
4 – Suprafață teren min 350 m²
Nota: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se rezuma la etajarea, mansardarea si intretinerea (fatade, tamplarii, invelitori) corpurilor existente, extinderea lor la sol se va face cu conditia respectarii POT maxim 60%. Daca in situtia existenta corpurilor depasesc POT 60% extinderea suprafetei construite nu este permisa.

Voded pentru toate cazurile (exceptie de Unul de tone cu posibilitate de forecare)

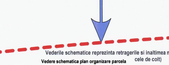
Nota: CONDITIONRI PENTRU RETRAGERILE LATERALE . In cazul existentei unor calcane,accestea se vor acceperi. Principiul constă în acceperea calcanelor existente și respectiv, recomandabil, contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare. Daca cladirea invecinata este amplasata la o distanta mai mica de 2,00m fata de limita cadastrala sau pe mejdie formand un calcan, cladirea cea propusa se va alipi la calcanul existent sau se va amplasa pe mejdie, iar inaltimea noului calcan nu va depasi 5 nivele supraterane. Inaltimea maxima admisa de regulament se va putea atinge prin retrageri succesive fata de limita cadastrala cu fata sau calcan. Prima retragere volumetrica va avea minim 9m fata de planul calcanului/ limitei cadastrale. Regula retragerii succesive este valabila pentru corpurile ce depasesc 5 nivele supraterane. Condiția enumerate mai sus sunt valabile pentru retragerile laterale (intre vecini).

propunere prin PUZ> reglementari RLU M1-600

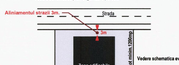
1. Suprafata minima parcele de teren:	600mp
2. Regim maxim de inaltime:	
pentru tesut comun:	(1-3)S+D+P+6
pentru tesut de colt:	(1-3)S+D+P+7
3. Retragari minime obligatorii:	
Front stradal-Alinierea/al strazi (3m). Se recomanda ca elementele de consola sau balconiere sa nu fie amplasate la etajele 1,2 si 3.	
Lateral-min 4,5m sau alipit la calcan daca exista un calcan existent pe cladirea invecinata este amplasata la mai putin de 2m de mejdie. Calcanul nou nu va depasi 5 nivele supraterane. Sau se va respecta o retragere de minim 9m pentru volumul de P+6	
Spate- nu este cazul	
4. POT maxim admis:	
pentru parcele comune:	60%
pentru parcele de colt:	70%
5. CUT maxim admis:	
pentru parcele comune:	2.00
pentru parcele de colt:	3.00
pentru toate cazurile cu conditionari:	4.50

Vederile schematice reprezinta retragerile si inaltimea maxima pentru parcelele comune (nu

Vedere schematica plan organizare parcela (nu calte de colt)



Vedere schematica evidentiere inaltime maxima admisa



Caz 1

Nota: Pentru lotutile de teren cu suprafete cuprinse intre 599mp si 100mp regulamentul de urbanism aplicat va fi cel aferent parcelelor de teren cu suprafete de 600mp Cu conditionarile aferente.

propunere prin PUZ> reglementari RLU M1-1200

1. Suprafata minima parcele de teren:	1200mp
2. Regim maxim de inaltime:	
pentru tesut comun:	(1-3)S/D+P+6
pentru tesut de colt:	(1-3)S/D+P+7
3. Retragari minime obligatorii:	
Front stradal-Alinierea/al strazi (3m). Se recomanda ca elementele de consola sau balconiere sa nu fie amplasate la etajele 1,2 si 3.	
Lateral-min 4,5m sau alipit la calcan daca exista un calcan existent pe cladirea invecinata este amplasata la mai putin de 2m de mejdie. Calcanul nou nu va depasi 5 nivele supraterane. Sau se va respecta o retragere de minim 9m pentru volumul de P+6	
Spate- nu este cazul	
4. POT maxim admis:	
pentru parcele comune:	60%
pentru parcele de colt:	70%
5. CUT maxim admis:	
pentru parcele comune:	2.00
pentru parcele de colt:	3.00
pentru toate cazurile cu conditionari:	4.50

Vederile schematice reprezinta retragerile si inaltimea maxima pentru parcelele de colt

Vedere schematica plan organizare parcela

Vedere schematica evidentiere inaltime maxima admisa

Caz 2

Nota: Pentru lotutile de teren cu suprafete cuprinse intre 1199mp si 1000mp regulamentul de urbanism aplicat va fi cel aferent parcelelor de teren cu suprafete de 1200mp Cu conditionarile aferente.

propunere prin PUZ> reglementari RLU M1-1800

1. Suprafata minima parcele de teren:	1800mp
2. Regim maxim de inaltime:	
pentru tesut comun:	(1-3)S/D+P+6
pentru tesut de colt:	(1-3)S/D+P+8
3. Retragari minime obligatorii:	
Front stradal-Alinierea/al strazi (3m). Se recomanda ca elementele de consola sau balconiere sa nu fie amplasate la etajele 1,2 si 3.	
Lateral-min 4,5m sau alipit la calcan daca exista un calcan existent pe cladirea invecinata este amplasata la mai putin de 2m de mejdie. Calcanul nou nu va depasi 5 nivele supraterane. Sau se va respecta o retragere de minim 9m pentru volumul de P+6	
Spate- nu este cazul	
4. POT maxim admis:	
pentru parcele comune:	60%
pentru parcele de colt:	70%
5. CUT maxim admis:	
pentru parcele comune:	2.00
pentru parcele de colt:	3.00
pentru toate cazurile cu conditionari:	4.50

Vederile schematice reprezinta retragerile si inaltimea maxima pentru parcelele de colt

Vedere schematica plan organizare parcela

Vedere schematica evidentiere inaltime maxima admisa

Caz 3

Nota: Pentru lotutile de teren cu suprafete cuprinse intre 1799mp si 1600mp regulamentul de urbanism aplicat va fi cel aferent parcelelor de teren cu suprafete de 1800mp Cu conditionarile aferente.

propunere prin PUZ> reglementari RLU M1-2600

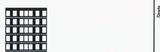
1. Suprafata minima parcele de teren:	2600mp
2. Regim maxim de inaltime:	
pentru tesut comun:	(1-3)S/D+P+10
pentru tesut de colt:	(1-3)S/D+P+11
3. Retragari minime obligatorii:	
Front stradal-Alinierea/al strazi (3m). Se recomanda ca elementele de consola sau balconiere sa nu fie amplasate la etajele 1,2 si 3.	
Lateral-min 4,5m sau alipit la calcan daca exista un calcan existent pe cladirea invecinata este amplasata la mai putin de 2m de mejdie. Calcanul nou nu va depasi 5 nivele supraterane. Sau se va respecta o retragere de minim 11m pentru volumul de P+11.	
Spate- nu este cazul	
4. POT maxim admis:	
pentru parcele comune:	50%
pentru parcele de colt:	70%
5. CUT maxim admis:	
pentru parcele comune:	2.00
pentru parcele de colt:	3.00
pentru toate cazurile cu conditionari:	4.50

Vederile schematice reprezinta retragerile si inaltimea maxima pentru parcelele de colt

Vedere schematica plan organizare parcela

Vedere schematica evidentiere inaltime maxima admisa

Caz 4



Nota: Pentru lotutile de teren cu suprafete cuprinse intre 2599mp si 2400mp regulamentul de urbanism aplicat va fi cel aferent parcelelor de teren cu suprafete de 2600mp Cu conditionarile aferente.

Cazuri in care se restructureaza parcelarul existent prin unificare si asocierea a parcelelor

RESTRUCTURARE
REPARCELARE
DEZVOLTARE

Regulament daca se restructureaza parcelarul

Regulament M1 (propus prin PUZ)

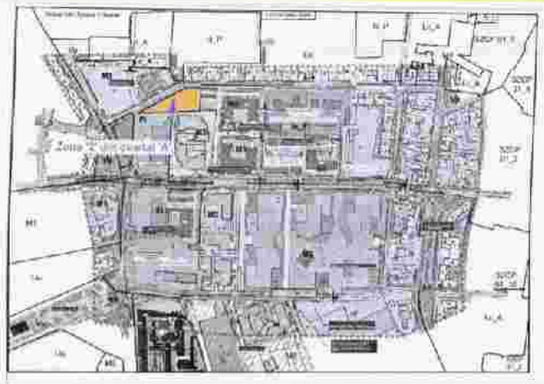
R1N1 propunere> M1 Teren cu destinatia stabilita prin **PUD-R+N1**- *Parcelar riveran principalelor artere de trafic*, propus spre restructurare in - **Zona mixta cu regim de construire inchis (M).**

M2 propunere> M1 Teren cu destinatie stabilita prin **PUD-M2**- Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta arterelor de importanta locala propus spre restructurare in **Zona mixta cu regim de construire inchis (M).**

Nota:
1-Pentru realizarea de unificari demembrari de parcele de teren aflate in vecinatate C, D si E este necesar consultarea comisiei locale de urbanism CMJAT.
2-Pentru realizarea de unificari demembrari de parcele de teren aflate in vecinatate C, D si E este necesar consultarea comisiei locale de urbanism Arhitectura a insertiei in context.
3-Pentru realizarea obiectivelor eligibile pe nu au putut fi prevazute in prezenta documentatie, amplasarea constructiilor se va realiza prin-o documentatie de urbanism de tip PUD.

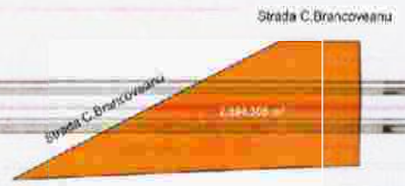
UTILIZARI ADMISE
Functiuni de locuire
Functiuni de financiar-bancare
Functiuni de cultura
Functiuni de sanatate si asistenta sociala
Functiuni administrative
Functiuni de culte
Functiuni de invatamant si cercetare
Functiuni de administrare a afacerilor
Functiuni de turism
Functiuni de turism
La mobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.
UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Conversia functionala in cazul locuintelor situate la parterul cladirilor existente cu conditia asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între strada și interior va fi de maximum o treaptă.Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă acesta nu există, din casa scării.
Elementele aferente infrastructurilor tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private sub și suprateране în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
(a) să se ocupe exclusiv fronturi aferente spațiilor publice (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unei fronturi dedicate altor funcțiuni);
(b) să nu ocupe fronturi aferente spațiilor publice (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unei fronturi dedicate altor funcțiuni);
Activități cu caracter public sau de interes general, cu condiția ca prin acestea să nu fie afectată vecinătatea și să fie asigurat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activități cu caracter public sau de interes general, cu condiția ca prin acestea să nu fie afectată vecinătatea și să fie asigurat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activități de tip lucrări ale autorităților deținătoare în interiorul locuințelor, fără să aducă fiind să implice o conversie funcțională.
Descriere servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere:
Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar suprafețe construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, hipermarket, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, Incluziv CENTRU COMERCIAL aparatură, scule, unelte, țevărie specială
Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar sau alte din aceeași categorie.
Servicii cu acces public: bănci și instituții financiare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, asistență personală, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică), frizerie, coafor, baie publică, saună), studio de body-painting / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediateca),sau altele din aceeași categorie.
Servicii pentru întreținerea și repararea bunurilor: reparații de bunuri de folosință îndelungată (electrocasnice, electronice, IT&C, bijuterii, ceasuri, articole sport, mobilă, articole de menaj, materiale de menținerii-întreținerii, bricolaj, bricolaj, bricolaj

Regulament zona '2' cvartal "A"



Parcelar existent zona '2' din cvartal "A"

Nota:
1-Prezentul regulament se aplica strict terenului sau parcelelor rezultate din dezmembrari viitoare, evidentiate (portocaliu) in prezenta piansa.
2- Pentru realizarea de unificari/ dezmembrari de parcele de teren este necesar consultarea comisiei locale de urbanism CMUAT.
3- Pentru realizarea de noi (orice) investitii pe parcelarul constructiv este necesar obtinerea avizului Arhitect Sef cu prezentarea/ilustrarea volumetrica a insertiei in context.



REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-ZONA VERDE- SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT (Va)

UTILIZARI ADMISE:
Plantații înalte, medii și joase
Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
Mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile
Edicule, componente ale amenajări peisagere
Construcții pentru activități culturale și alimentație publică
Grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Acces auto pentru intreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deserveasca exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

UTILIZARI INTERZISE:
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, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați.
Orice utilizări, altele decât cele admise la "UTILIZARI ADMISE" sau "UTILIZARI ADMISE CU CONDTIONARI"

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
STRADA C.BRANCOVEANU: -minim 6m
LATURAESTICA; - minim - 6m
LATURA SUDICA (latura posterioara) - minim - 6m

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATADE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,5 m

INDICI SI SUPRAFETE:
Lot existent S=cca. 2.500mp.
POT maxim parcele de colt= 5% (pentru constructiile ce contin spatii interioare)
CUT maxim = 0,1 (pentru constructiile ce contin spatii interioare)

REGIM MAXIM DE INALTIME
S - subsol, D - demisol, P - parter
(S/D)+P+1
Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 7m.

PARCAJE:
Este interzisa parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.
Parcajele se vor amenaja in apropierea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje.
Pentru functiuni tehnico edilitare: 1loc de parcare la 160mp AU.
Pentru vizitatori : Utilizatorii parcului (zonei verzi) vor avea autovehiculele parcate in incinta propietatilor private din zona. Zona verde deservind locuitorii din imprejurimi.

SPATII VERZI:
Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

IMPREJMUIRI:
Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,5 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită, iar catre spatiul public, vor fi de tip transparent.

0 10 20 30 40 50 60

F 1

nota 00: Prezenta documentatie este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Oradea, CUI 35719611, putand fi folosita doar pentru scopul in care in mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reprodusa, copiată, imprumutată integral sau partial, direct sau indirect sau extinsa in afara amplasamentului specificat, in virtutea dreptului de autor, folosirea lui de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai jos!

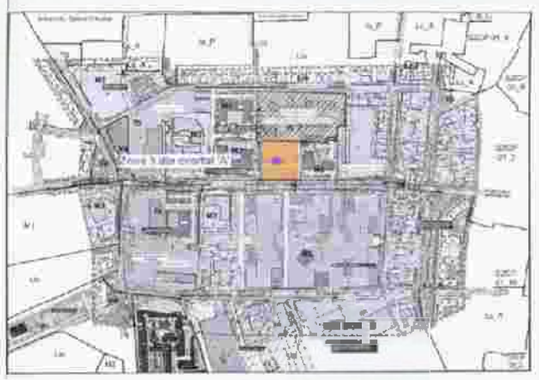
Arh.Popa Silviu Adrian -0752/048112
Arh.Popa Cristina Anca -0745/622625
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail popa.silviu_a@yahoo.com
J5/442/26.02.2016 c.u.i. 35719611 Str.Ditoiu nr.4,Bihorea

PROIECTARE URBANISM DESIGN

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Oneștilor - C. Brancoveanu - Simion Bărnuțiu;
nr. proiect	20 / 2019
planșa	**Regulament zona '2' din cvartal 'A'**
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa 2	data 2020 |01	scara 1 : 2000	planșa U034

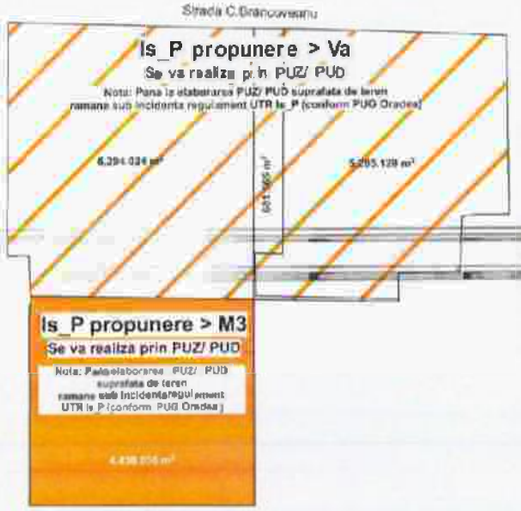
Regulament zona '3' cvartal "A"



Parcelar existent zona '3' din cvartal "A"

Teren afectat in prezent sub incidenta UTR IB cu propunere de trecere sub incidenta UTR Va cu conditia elaborarii PUD.

Teren aflat in prezent sub incidenta UTR Is_P cu propunere de trecere sub incidenta UTR M3 cu conditia elaborarii PUD.



Nota. In cazul realizarii de dezmembrari ulterioare aprobarii prezentului regulament, se vor respecta urmatoarele conditii:
1- Loturile noi formate vor avea suprafata minima de 800 mp, exceptie facand loturile formate pentru amplasarea de constructii instalatii aferente retelelor edilitare sau parcaje destinate publicului.
2-Loturile noi formate vor avea in mod obligatoriu acces la drum public, exceptie facand loturile formate pentru amplasarea de constructii/instalatii aferente retelelor edilitare.
3- Prezentul regulament este aplicabil strict terenului/terenurilor sau parcelelor rezultate din dezmembrari viitoare, evidentiate (portocaliu) in prezenta planse.
4- Pentru realizarea de unicat/ dezmembrari de parcele de teren este necesar consultarea comisiei locale de urbanism CMUAT.
5-Pentru realizarea de noi (orice) investitii pe parcelar/retea/retele este necesar obtinerea avizului Arhitect Sef cu prezentarea/ilustrarea volumetrica a inserției in context.

0 10 20 30 40 50 60

F 2

REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-M3 -ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC.

Nota: Pentru terenurile din prezenta fisa care au frontul la strada C.Brancoveanu se propune a similarea regulamentului UTR Va- zona verde scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat, dupa realizare PUD. Pana la elaborarea PUD terenurile in cauza vor ramane sub incidenta UTR Is_P-zona delimitatii si servicii publice constituite in ansambluri independente.

UTILIZARI ADMISE:
Locuințe colective
Funcțiuni de financiar-bancare
Funcțiuni de cultura
Funcțiuni de sanatate si asistenta sociala
Funcțiuni administrative
Funcțiuni hoteliere
Funcțiuni de invatamant si educative
Funcțiuni de administrare a afacerilor
Funcțiuni de cult
Funcțiuni de turism
La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea in mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul cladirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între pavimentul va fi de maximum o treaptă. Pentru activități cu public limitat (birouri etc.) se admite accesul din ganguri sau dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot care să depășească limitele admise la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
(a) să nu ocupe exclusiv pe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei). În spațiile unui tract dedicat altor funcțiuni;
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil, dar în cu circulație redusă / secundară să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Descrierea serviciilor care pot fi servicii profesionale sau manufacturiere:
Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD aparatură, scule, unelte, jucării, articole sportive etc.
Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar sau altele din această categorie.
Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională pentru alte activități (school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), fumizare utilități (relații cu publicul), agențiile de turism, agenții imobiliare, agenții de publicitate, agenții matrimoniale, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, tatuaje, coafor, bănci publice, saune), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, librărie de bibliotecă /mediateca, sau altele din aceeași categorie.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, clinică medicală de specialitate, cabinet laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, (alter / birou de proiectare / e xperizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, arhitectură sau altele din aceeași categorie.
Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depozitare efecte ocazionale / închiriați, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, confecții, schimbare parbrize (fără service auto), croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, ogrăzuri, tâmplărie, sau altele din aceeași categorie.

Condiționări pentru serviciile terțiare, servicii profesionale sau manufacturiere care pot fi amplasate în interiorul locuințelor doar dacă aceste activități nu perturbă funcțiunea locuirii:
(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire,
(b) suprafața utilă ocupată de aceasta în scopul desfășurării activității de bază să nu depășească 50mp,
(c) să angajeze maximum 5 persoane,
(d) să aibă acces public limitat (ocazional),
(e) să producă zgomot, lumină, chimicale sau virusuri,
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
Condiționări pentru spațiile auto:
(a) activitatea de spălătorie auto nu se desfășoară pe aceeași parcelă, de activități precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor spălătoriei destinat spălării este limitat la 2 boxe.
(c) există posibilitatea parcării pentru clienții aflați în așteptare.
(d) spălătoria se va alimenta cu minimă două fâșii diferite ale fiecărei străzi a unei locuințe.

UTILIZARI INTERZISE:
Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerț en gros.
Comerț en detail în unități independente de tip supermarket, hypermarket (big box), etc.
Comerț cu alimentație publică preponderent prin rulote / terase.
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare, dispuse pe spațiul public.
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
Locuire de tip individual.
Construcții provizorii de orice natură.
Instalații tehnologice / utilități exterioare, montate pe fațada clădirii spre spațiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri, cu nerespectarea reglementărilor de publicitate stradală local, aprobat.
Reparația capitală, reconstituirea, amplificarea (mansardarea), etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
FRONT STRADAL: Strada T. Vladimirescu minim - 6 m
LATERALE: - minim - 4,5m sau mai mult jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt - raportată între construcții.
SPATE: minim - 4 5m sau mai mult jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt al clădirii- raportată între construcții.
Nota: In cazul existenței unor calcane accesate se vor accepta. Principiul constă în acceptarea calcanelor existente și respectiv recomandabil, cerând apunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
Pentru parcelele de colț se va respecta aliniamentul **egal** pe toate laturile.
In toate situațiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind insorirea încăperilor de locuit.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATADE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
In cazul curților închise ne referim la limitele 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).

INDICI SI SUPRAFETE:
In cazul unificarii de loturi a existenta, suprafata minima lot teren format va fi mai mare sau egal cu 800 mp. Parcelele se afla frontul mai mic decat adiacentele, (valabil doar in cazul parcelelor comune)
POT max parcele comune= 40 %
CUT max parcele comune=2,28
Pentru parcele ce includ zone pentru parcaje colective amplasate în sol sau în subsolul clădirilor sau clădiri dedicate pe cajeloc, care vor avea acces public, în care cel puțin 10% din suprafața construită supraterană/subterană din suprafața de sînsta parcajului, POT max=60% **CUT max = 3.6**
Nota: Indicii urbanistici ți POT și CUT se pot atinge simul tan. Pentru atingerea regimului maxim admis de regulament și încadrarea în CUT maxim ad misibil necesar o conformarea arhitecturala a volumului pr opus.
REGIM MAXIM DE INALTIME
(1 - 3S / D) P + 7 + R S - subsol, D - demisol, P - parter, R - nivel retras
(1 - 3 S / D) + P + 8
Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 2,60 m.

PARCAJE:
Necesarul de **parcaje** va fi determinat prin Anexa 2 (RLU-Oradea aferent UTR M3). 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 **obligatoriu** în garaje colective subterane.
Pentru locuințe colective (multifamiliale):
- 1 loc/ apartament cu arie utilă mai mică de 100mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utilă mai mare de 100mp.
Se recomandă ca, în **interiorul** ansamblurilor 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).
Pentru funcțiuni administrative, de administrare afacerilor, financiar -bancare, servicii fără acces public:
- 1loc de parcare la 80mp arie utilă (pentru funcțiuni **fără acces public**)
- 1loc de parcare la 40mp arie utilă (pentru funcțiuni cu acces public).
Pentru funcțiuni terțiare:
-unități de alimentație publică = 1 loc de parcare la 9mp arie utilă a sălii de mese/activități
-servicii cu acces public= 1loc de parcare la 35mp suprafață destinată publicului.
-servicii profesionale= 1loc de parcare la 35mp arie utilă destinată publicului.
-servicii manufacturiere= **1loc de parcare la 50mp arie utilă**
-comerț en detail= 1loc de parcare la 35 mp suprafață/anvelopă pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale complexe centre și galerii comerciale) dar minimum 2 locuri de parcare.

SPATII VERZI:
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol/ natural vor ocupa minimum 30% în cazul parcelelor comune și minimum 25% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (ierbi, medii și înalți). 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 sol/ natural vor ocupa minim 15% 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 care împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

ÎMPREJMUIRI:
Ca regulă generală, având în vedere structura spațiului reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 50 cm și și 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 către a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

nota 00: Prezenta documentatie este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL, Oradea, CUI 35719611, poate fi folosită doar pentru scopul în care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor, folosirea ei de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai jos.

Arh. Popa Silviu Adrian -0753/348792
Arh. Popa Cristina Anca -0745/972826
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail: popa.silviu@archistuff.com
B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 5, bl. A1, sc. A, ap. 1, Oradea, Bihor, cod 410087

PROIECTARE URBANISM DESIGN

O.C.I. ISO 9001:2015

proiect: ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ- B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU

beneficiar: MUNICIPIUL ORADEA

amplasament: mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Consiliilor - C. Brancoveanu - Simion Bărnuțiu

nr. proiect: 20 / 2019

planșa: **Regulament zona '3' din cvartal 'A'**

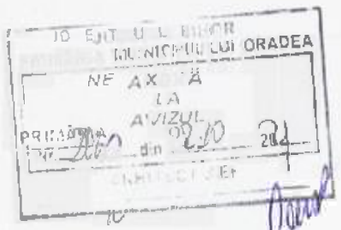
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa 2	data 2020 | 01	scara 1 : 2000	planșa U03.5

JUDEȚUL BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
ANEXĂ 4 LA AVIZUL Nr. 2160 din 22.11.2020
ARHITECT ȘEF

Regulament zona '4' cvartal "A"

Parcelar existent zona '4' din cvartal "A"



Nota: Se recomanda unificarea celor doua terenuri pentru indeplinirea conditiei de suprafata minima a parcelei.

Nota: In cazul realizarii de dezmembrari ulterioare aprobarii prezentului regulament, se vor respecta urmatoarele conditii:
1- Loturile noi formate vor avea suprafata minima de 800mp, exceptie facand loturile formate pentru amplasarea de constructii instalatii aferente retelelor edilitare sau parcaje destinate publicului.
2-Loturile noi formate vor avea in mod obligatoriu acces la drum public, exceptie facand loturile formate pentru amplasarea de constructii instalatii aferente retelelor edilitare.
3- Prezentul regulament este aplicabil strict terenului/terenurilor sau parcelelor rezultate din unificari/dezmembrari viitoare, evidentiate (portocaliu) in prezenta planșa.
4- Pentru realizarea de unificari/dezmembrari de parcele de teren este necesar consultarea comisiei locale de urbanism CMUAT.
5-Pentru realizarea de noi (prize) investitii pe parcelarul restructurat este necesar obtinerea avizului Arhitect Sef cu prezentarea/filtrarea volumetrica a insertiei in context.

REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-M3 -ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC :

UTILIZARI ADMISE:
Locuințe colective
Funcțiuni de financiar-bancare
Funcțiuni de cultura
Funcțiuni de sanatate si asistenta sociala
Funcțiuni administrative
Funcțiuni tertiare
Funcțiuni de invatamant si cercetare
Funcțiuni de administrare a afacerilor
Funcțiuni de cult
Funcțiuni de turism
La imobilele noi, parterele spre spațiile (strazi) publice vor avea in mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Conversia funcțională în bazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și interior va fi de maximum o treaptă. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare cu condiția simplă sănătoase în subteran sau în afara spațiului public.
Instalații exterioare de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
(a)să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public(să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă și secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activități de tip terțiar și de locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor , fără ca acestea să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Deschideri servicii tertiare vis-à-vis de ofisoanele sau manufacturiere:
Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp. Închirieri CD/DVD, aparatură, scule unelte, jucării, produse de artizanat.
Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar sau altele din aceeași categorie.
Servicii cu acces public: școli fără sistem de învățământ cu publicul), servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), turism (relații cu publicul), agenții de turism, agențe imobiliare, agenții de publicitate, agenții matrimoniale, servicii IT, saloane de înfrumusețare (coafură, manichiură, pedichiură), saună), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediateca, sau altele din aceeași categorie.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie)cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traduceri, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de consultanță, atelier / birou de proiectare / expertize / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, sau altele din aceeași categorie.
Servicii manufacturiere/reparații obiecte de uz casnic, depanare electrice/ mici activități manufacturiere fine, reparații încălțăminte, înlocuire schimbare parțiale (fără service auto), croitorie, mercherie, tapițerie rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau altele din aceeași categorie.

Condiționări pentru servicii tertiare, servicii profesionale sau manufacturiere daca acestea se realizeaza in parterul functiunii locuire:
(a)să se găsească în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
(b)suprafața utilă ocupată (desfășurată) în scopul desfășurării activității de bază, să nu depășească 50mp;
(c)să implice maximum5 persoane;
(d)să aibă acces public limitat locațional;
(e)să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
(f)activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
Condiționări pentru spălătorii auto:
(a)activitatea de spălătorie se nu fie însoțită de activități precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare.
(b)numărul boxelor spațiilor destinate spălării sa fie limitat la 2 boxe.
(c)există posibilitate a parcări pentru clienții aflați în așteptare;
(d)spălătoria se va afla la o distanță minimă de 5 m față de orice fereastră a unei locuințe;

UTILIZARI INTERZISE:
Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros
Depozitare de materiale reciclabile
Comerț en gros
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (bigbox), mall etc.
Comerț alimentar public practicat prin vitrine / ferestre
Garaje în clădiri provizorii sau permanente, independente amplasate în interiorul parcelelor
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public
Ansambluri monofuncționale rezidențiale
Locuințe de tip individual
Construcții provizorii de orice natură
Instalații tehnologice și utilaje exterioare, montate pe fațade dinspre spațiul public ale imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de orice fel de publicități de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, ter asate pe împrejmuiri, cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală, aprobat.
Reparații capitale, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele admise în punctul 1 și punctul 2.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
FRONT STRADAL - Străzi Vladimirescu minim 6 m
LATERALE: - minim - 4,5m sau minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt al clădirii raportată între vecinătăți.
SPATE: - minim - 45m sau minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt al clădirii raportată între vecinătăți.
Nota: In cazul existentei unor balcane/accesibile se vor accepta. Principiul constă în acoperirea balcanelor existente și respectiv, recomandabil, contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
Pentru parcelele de colțuri se va respecta aliniamentul egal pe ambele laturi.
In toate situațiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind insorirea încăperilor de locuit.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATADE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
In cazul curților interioare nedeschise limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, în fațadele interioare pe aceste se asigură o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retragere transversală succesive cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate)

INDICI SI SUPRAFETE:
In cazul unificării de loturi alăturate , suprafața minimă a lotului teren format va fi mai mare sau egală cu 800 mp. P terenului va fi front mai mic decât adiacentele, (valabil doar în cazul parcelelor comune)
POT max parcele comune= 40%
CUT max parcele comune=2.28 CUT max în parcele de colț=2.88
Pentru parcele ce includ zone pentru parcaje colective amplasate la sol sau în subsol ul clădirilor sau clădiri dedicate parcajelor, care vor avea acces public, în care cel puțin 10% din suprafața construită desfășurată supraterană/subterană din suprafața destinată parcajului, POT max 60% CUT max =3.6.
Nota: Indicii urbanistici POT și CUT nu se pot atinge simultan. Pentru atingerea regimului maximadmis de regulament și încadrarea în CUT maxim admis este necesar conformarea arhitecturală a volumului propus.
REGIM MAXIM DE NALTIME
(S / D) + P+ R S - subsol, D - demisol, P - parter, R - nivel retras
(S / D) + P + 8
Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1.80 m.

PARCAJE:
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU-Oradea aferent UTR M3). 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 conform regulilor garaje colective subterane.
Pentru locuințe colective (minim 4 unități):
- 1loc/apartament cu arie utilă mai mică de 100mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utilă mai mare de 100mp.
Se recomandă ca în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă spațiul reconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul reconstruit să fie folosit în comun, mai ales în cea rezidențială).
Pentru funcțiuni administrative d administrare a afacerilor, financiar bancare, servicii fără acces public:
- 1loc de parcare la 80mp arie utilă (pentru funcțiuni fără acces public)
- 1loc de parcare la 40mp arie utilă (pentru funcțiuni cu acces public).
Pentru funcțiuni tertiare:
-unități de alimentație publică = 1 loc de parcare la 9m p arie utilă a sălii de mese/activități.
-servicii cu acces public= 1 loc de parcare la 35mp arie utilă a destinată publicului.
-servicii profesionale= 1 loc de parcare la 35mp arie utilă destinată publicului.
-servicii manufacturiere= 1 loc de parcare la 50mp arie utilă
-comerț en detail= 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

SPATII VERZI:
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minimum 30% în cazul parcelelor comune și minimum 25% în cazul parcelelor de colț 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 sol natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția celor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau care împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

IMPREJMUIRI:
Ca regulă generală, având în vedere structura spațiului reglementată, spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spațiul public acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau fier-uri, 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 pro parcelelor vecine vor avea o înălțime maximum 2,5 m. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

F 3

0 10 20 30 40 50 60

N

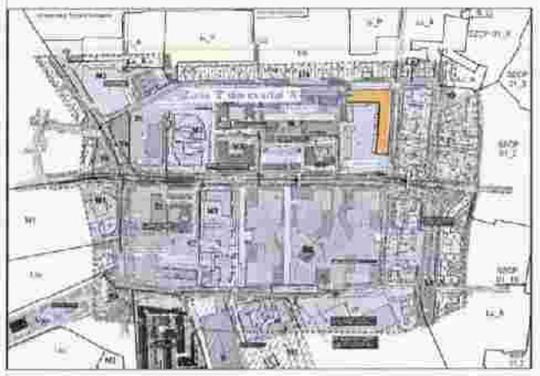
Nota OD: Prezenta documentație este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Oradea, CUI 35719611, putând fi folosită doar pentru scopul în care în mod expres este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor, folosirea lui de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai jos.

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/343717
Arh.Popa Cristina Anca -0745/822529
ARCHISTUFF STUDIO
J5/442/26.02.2016 cui. 35719611 Str.Ortac nr. 4,Oradea

proiect	NT.COMRE... PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona delimitată între: B. Decebal - Str. Cloșca și Crișan - Str. Iuliu Maniu - C. Brâncoveanu - Str. Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20 / 2019
planșa	**Regulament zona '4' din cvartal 'A'**
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu- Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa 2	data 2020| 01	scara 1 : 2000	planșa U03.6

Regulament zona '1' cvartal "A"



Parcelar existent zona "1"
din cvartal "A"

Nota: in cazul realizarii de dezmembrari ulterioare aprobarii prezentului regulament, se vor respecta urmatoarele conditii:
1- Loturile nou formate vor avea suprafata minima de 800mp, exceptie facand loturile formate pentru amplasarea de constructii instalatii aferente retelelor edilitare sau pt spatii destinate publicului.
2- Loturile nou formate vor avea in mod obligatoriu acces la drum public, exceptie facand loturile formate pentru amplasarea de constructii instalatii aferente retelelor edilitare.
3- Prezentul regulament este aplicabil strict terenului/terenurilor sau parcelelor rezultate din unificari/dezmembrari viitoare, evidentiate (portocaliu) in prezenta plansa.
4- Pentru realizarea de unificari/ dezmembrari de parcele de teren este necesar consultarea comisiei locale de urbanism CMUAT.
5- Pentru realizarea de noi (orice) investitii pe parcelarul restructurat este necesar obtinerea avizului Arhitect Sef cu prezentarea/ilustrarea volumetrica a investitiei in context.

REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-M3 - ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC:
Daca nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea testelor minime de convenabilitate pentru M3 (din prezentul RLU) se vor respecta regimurile maximale definite în RLU PUG Oradea) cu următoarele condiții suplimentare:
1 - Regim de înălțime maxim S / D+P+7+R/M
2 - POT max = 60%
3 - CUT max = 1.8
4 - Suprafață teren min = 350 mp
Notă: Pentru terenurile de o investiție cu suprafața minimă de 350mp posibilități de dezvoltare se fac prin etajare, mansardare și intercalare (fațade, tamplării/tâmplăriilor existente, extinderea lor se va face cu condiția respectării POT maxim 60%. Dacă în planul existent construcțiile depășesc POT 60% este interzisă suprafața construită nouă permisă.

UTILIZĂRI ADMISE:
Locuințe colective
Funcțiuni de financiar-bancare
Funcțiuni de cultura
Funcțiuni de sănătate și asistență socială
Funcțiuni administrative
Funcțiuni terțiare
Funcțiuni de învățământ și cercetare
Funcțiuni de administrare a afacerilor
Funcțiuni de cult
Funcțiuni de turism
La imobilele noi, parterele spre spațiile (strada) vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:
Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor este cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din curte sau, dacă locuința nu a prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Grupuri sanitare publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate ale cu următoarele condiții:
(a) să nu ocupe/afecteze frontul spre spațiul public; să fie amplasate în interiorul parcelei, în spațiile unui tract dedicat altor funcțiuni;
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activități de tipul celor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Descriere servicii terțiare, servicii profesionale sau manufacturiere:
Comerț cu amănuntul: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închirieri CD/DVD, aparatură audio, unelte, jucării, articole sportive etc.
Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, sau altele din aceeași categorie.
Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională cu excepția after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), agențe de turism, agențe imobiliare, agenții de publicitate, agenții matrimoniale, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, bale publică, saună), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiouri foto / video, filială de bibliotecă / mediateca sau altele din aceeași categorie.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medicină familie), cabinet de medicină de specialitate, clinică medicală de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laboratorii individuale de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate/atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografiere și altele sau altele din aceeași categorie.
Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, întreținere IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, închiriere/schimb de parbrize (fără service auto), croitorie, merceria, tapițerie, rame și tablouri, ogrăzi, tâmplărie, saltele din aceeași categorie.

Condiții pentru servicii terțiare, servicii profesionale sau manufacturiere **doar dacă acestea se realizează în paralel cu funcțiunea de locuire:**
(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
(b) să profeze utilă ocupată de acest/a în scopul desfășurării activității de bază să nu depășească 50mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitățile (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
Condiționări pentru spălătorii auto:
(a) activitatea de spălătorie **să nu fie însoțită** de pescuirea parcelă, de activități precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor/spațiilor de staționare/spălării să nu depășească 2 boxe;
(c) există posibilitatea parcării pentru clienții aflați în așteptare;
(d) spălătoria **se va afla la** o distanță minimă de 15 m față de orice fereastră a unei locuințe.

UTILIZĂRI INTERZISE:
Activități/servicii de tip industrial sau orășenesc riscant, poluante de orice natură cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat:
Depozitare en gros
Depozitare de materiale refolosibile
Comerț en gros
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket / hypermarket (big box), mall etc
Comerț și alimentație publică practicate prin vânzare / terase
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente
Elemente aparținând independente de infrastructură tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Ansamblul monofuncțional rezidențial.
Locuințe de tip individual.
Construcții provizorii de orice natură.
Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațade dinspre spațiul public și nimobilier.
Publicitate (se vor permite/ va fi aliată prin amplasarea materialelor publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat).
Reparații capitale, restructurări, amplificări (mansardare etajare, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCȚII PROPUSE:
FRONT STRADAL: - minim = 6 m
LATERALE - minim = 4, 5m sau mai mic jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt - raportată la noua construcție.
SPATE - minim = 4 ,5m sau mai mic jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt al clădirii - raportată la noua construcție.
Notă: în cazul existenței unor calcane, acestea se vor acoperi. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv, recomandabil, contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.
Pentru parcelele de colț se va respecta alinierea egal pe toate laturile.
În toate situațiile, se vor respecta prevederile OMS 119/2014 privind însorirea încăperilor de locuit.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR ȘI ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:
În 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 începerii la orice nivel a retragerii menționate).

INDICI ȘI SUPRAFEȚE:
În cazul unificării de loturi existente, suprafețe minime lot teren formată din maxim 4 loturi egal cu 800 mp. Parcelele adiacente frontului mai mic decât aceea impusă, (valabil doar în cazul parcelelor comune)
POT max parcele comune 40 % POT max parcele de colț=60%
CUT max parcele comune=2.28 CUT max parcele de colț=2.88
Pentru parcele ce includ zone pentru parcaje colective amplasate la sol sau în subsolul clădirilor sau clădiri dedicate parcajelor, care vor avea acces public, în care cel puțin 10% din suprafața construită desfășurată supraterană/subterană din suprafața destinată parcajului POT max=60% **CUT max =3.6**
Notă: Indicii urbanistici POT și CUT nu se pot atinge simultan. Pentru atingerea regimului maximal admis de regulament al înălțimii CUT maxim admis este necesar conformarea arhitecturală a volumului propus.

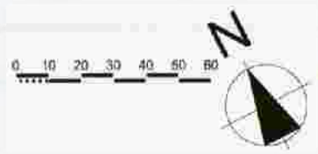
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME
(1 - 3 S / D) + P + 7 + R S - subsol, D - demisol, P - parter, R - nivel retras
(1 - 3 S / D) + P + 8
Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

PARCAJE:
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU Oradea) aferent UTR M3). 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.
Pentru locuințe colective (multifamiliale):
- 1loc/apartament cu arie utilă mai mică de 100mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utilă mai mare de 100mp.
Se recomandă ca, în interiorul/varianta/or, mai ales în cazul în care locuirea se exprimă în spațiul necon struit să fie folosit în comun, inclusiv în scop rezidențial).
Pentru funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public:
- 1loc de parcare la 80mp arie utilă (pentru funcțiuni fără acces public)
- 1loc de parcare la 40mp arie utilă (pentru funcțiuni cu acces public).
Pentru funcțiuni terțiare:
-unități de alimentație publică = 1loc de parcare la 9mp arie utilă a sălii de mese/activități
-servicii cu acces public= 1loc de parcare la 35mp arie utilă destinată publicului.
-servicii profesionale= 1loc de parcare la 35mp arie utilă destinată publicului.
-servicii manufacturiere= 1loc de parcare la 50mp arie utilă
-comerț en detail = 1 loc de parcare la 35 mp pt. fața de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

SPAȚII VERZI:
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe sol natural vor ocupa minimum 30 % în cazul parcelelor comune și minimum 25 % în cazul parcelelor de colț 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 spații verzi organizate pe sol natural vor ocupa minim 15% 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 care împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

ÎMPREJMUIRI:
Ca regulă generală, având în vedere structura spațiului reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În 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 păstrarea 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, spre interiorul parcelei.

F 4



JUDEȚUL BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
ANEXĂ LA AVIZUL Nr. 2102 din 22.10.2021
ARHITECT ȘEF

nota 00: Prezenta documentație este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL, Oradea, CUI 35719611, pusă la dispoziție doar pentru scopul în care, în mod specific, este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor, folosirea ei de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai jos!!!

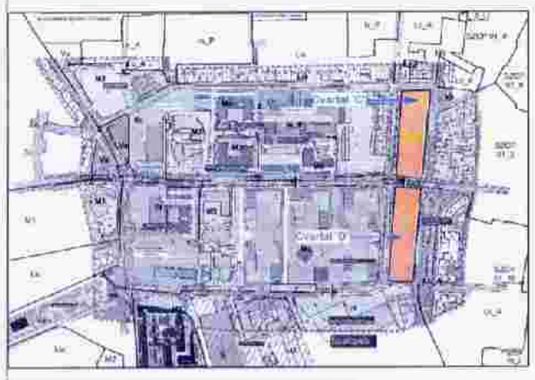
Arh. Popa Silviu Adrian - 0763/348772
Arh. Popa Cristina Anca - 0745/822624
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail: popa.silviu_cristina@yahoo.com
J5/642/28.02.2018 C.U.I. 35719611 Str. Dr. Ioan Rațiu nr. 4 Oradea
PROIECTARE URBANISM DESIGN

O.C.I. ISO 9001:2015

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Oneștilor - C. Brancoveanu - Str. Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20 / 2019
planșa	Regulament zona '1' din cvartal 'A'
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa 2	data 2020 | 01	scara 1 : 2000	planșa U03.7

Regulament cvartal "C" si "D"



Parcelar existent cvartale "C" si "D"

Nota: In cazul realizarii de dezmembrari ulterioare aprobarii prezentului regulament, se vor respecta urmatoarele conditii:

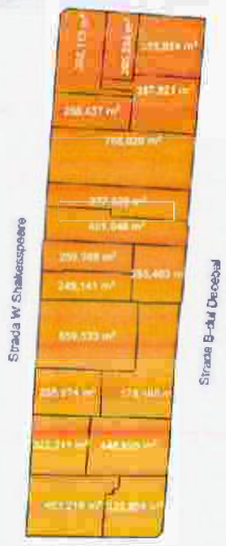
1- Loturile noi formate vor avea suprafata minima de 800mp, exceptie facand loturile formate pentru amplasarea de constructii instalatii aferente retelelor edilitare sau parcaje destinate publicului.

2- Loturile noi formate vor avea in mod obligatoriu acces la drum public, exceptie facand loturile formate pentru amplasarea de constructii instalatii aferente retelelor edilitare.

3- Prezentul regulament este aplicabil strict terenului/terenurilor sau parcelelor rezultate din unificari/dezmembrari viitoare, evidentiate (portocaliu) in prezenta planse.

4- Pentru realizarea de unificari/ dezmembrari de parcele de teren este necesar consultarea comisiei locale de urbanism CMUAT.

5- Pentru realizarea de noi (orice) investitii pe parcelarul restructurat este necesar obtinerea avizului Arhitect Sef cu prezentarea/ilustrarea volumetrica a insertiei in context.



REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-M1-ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS :

Dacă nu se realizează unificări / dezmembrări pentru asigurarea criteriilor minime de construibilitate pentru M1 (conform PUZ), este/sunt reglementările admise M2 (conform RLU / PUG Dr.adea) cu următoarele condiționări suplimentare:

1 - Regim de înălțime maxim S / D + P + 6 + R / M
2 - POT max = 60 %
3 - CUT max = 1,8
4 - Suprafață teren min. 350m²

Nota: Pentru terenurile ce nu indeplinesc suprafata minima de 350mp posibilitatile de dezvoltare se raporteaza la existent, nu sunt vizate imbunatatirea (fatade, tamplarii, invelitori..) corpuri noi existente e zidirea fix pe teren se va face cu conditia respectarii POT maxim 60% (existent sau construibile deparesc POT 60% extinderea suprafetei construite existent inca.

Nota:
1.Pentru realizarea de unificari/ dezmembrari de parcele de teren aflate in cvartalele C si D este necesar consultarea comisiei locale de urbanism C.M.U.A.T.
2.Pentru realizarea de noi (orice) investitii pe parcelarul rezultat din cvartalele C si D este necesar obtinerea avizului Arhitect Sef cu prezentarea/ilustrarea volumetrica a insertiei in context.
3.Pentru toate situatiile atipice ce nu au fost prevazute in prezenta documentatie, amplasarea constructiilor se va realiza printr-o documentatie de urbanism de tip PUD.

UTILIZARI ADMISE

Locuințe colective
Funcțiuni de financiar-bancare
Funcțiuni de cultura
Funcțiuni de administrație și asistență socială
Funcțiuni administrative
Funcțiuni turistice
Funcțiuni de învățământ și cercetare
Funcțiuni de administrare a afacerilor
Funcțiuni de cult
Funcțiuni de turism

Lalimobilele noi, pe terenurile pe care operațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din ganguri, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe excluziv frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul auto/velo către acestea să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Descriere servicii terțiare și servicii profesionale sau manufacturiere:

Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, alte din aceeași categorie.

Servicii de acces public: tipărirea, multiplicarea servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curieri (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), agenție de **brism**, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii, salon de estetică și întreținere corporală (**fitness, masaj, cosmetică, frizerie**, coafor, bain publică, saună), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediateca, sau alte din aceeași categorie.

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medicină familiei, cabinet de medicină de specialitate, clinică medicală de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laboratori individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, sau altele din aceeași categorie.

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, reparații încălțăminte, închiriere schimbare parbrize (fără service auto), croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau altele din aceeași categorie.

Condiții pentru servicii terțiare, servicii profesionale sau manufacturiere dacă acestea sunt zone în parter cu funcțiunea de locuire:

(a) se desfășoară în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
(b) suprafața ocupată de acestea nu va depăși 50mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitare) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Condiționări pentru spații cu:

(a) activitatea de spălătorie se nu fie insalubre, pe accesul parcelă, deactivități precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnico-asemănătoare;
(b) numărul boxelor/spațiilor destinate spălării este limitat la 2 boxe;
(c) există posibilitatea parcării pentru clienți/ieșiți în așteptare;
(d) aplicația se va afla la o distanță minimă de 15 m față de orice fereastră a unei locuințe;

UTILIZARI TERZISE:

Activități / servicii de tip industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat.
De pozitare en gros
Depozitare de materiale refolosibile
Comerț en gros
Comerțuri en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerț cu alimentație publică, practicate pe rulote / terase
Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
Locuințe de tip individual.
Construcții provizorii de orice natură.
Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațade dinspre spațiul public al imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri, cu nerespectarea reglementărilor de publicitate stradală local, aprobat.
Reparații capitale, reamenajări, amplificări (mansardare, etajare, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele de la "Admise" și "Admise cu condiționări"

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:

FRONT STRADAL: - alinierea continuă cu posibilitatea de retrageri volumetrice, fără diminuarea prin capete de împrejmuirea frontului stradal. Minim 40% din suprafața parterului fațadei pe axul străzii va fi amplasată în aliniamentul străzii, cu retragere 3m.
Retrageri volumetrice maxime 8m. Nu se admit elemente de consolă sau balconașe care depășesc aliniamentul străzii. Se recomandă ca elementele de consolă sau balcoane ale se nu fie amplasate la etajele 1,2 și 3.
LATERALE: - minim 4,5m sau minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt raportată între construcții. Se acceptă retrageri succesive în trepte pentru asigurarea însoririi, pentru stingerea înălțimii maxime admise prin regulament.
- sau alipiți calcan orb pe mejdie formându-se un nou calcan dacă învecinatele este amplasată la o distanță mai mică de 2,00m față de limita cadastrală. Clădirea nou propusă se va alipi la calcanul existent sau va amplasa pe mejdie, iar înălțimea noului calcan nu va depăși 5 nivele supraterane înălțimea maximă admisă de regulament sau putând atinge prin retragere succesive față de limita cadastrală. Prima retragere volumetrică va avea minim 6m față de planul calcanului limitei cadastrale. Regula retragerii succesive este valabilă pentru corpurile ce depășesc 6 nivele supraterane. Condițiile enumerate mai sus sunt valabile pentru retragerile laterale (între vecini)
SPATE: - în cazul cvartalelor "C" și "D" nu se admit comasări de parcele care prin unificare formează o latură posterioară fără acces stradal. Se dorește unificarea parcelelor astfel încât să se formeze noi loturi de teren cu front dublu (**strada Decebal- William Shakespeare sau strada Simion Bărnuțiu- Tudor Vladimirescu cu Constantin Brâncoveanu**).

Nota: în cazul existenței unor calcane, accesul se va face pe acestea. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente (și respectiv, recomandabil, contrapereților de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire părăsite).

Pentru parcelele de colț se va respecta aliniamentul egal pe toate laturile.

În toate situațiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind însorirea încăperilor de locuit.

Nota: Pentru toate situațiile atipice ce nu au putut fi prevăzute în prezenta documentație, amplasarea construcțiilor se va realiza printr-o documentație de urbanism de tip PUD.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi (între fațadele interioare pe laturile sau 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).

Notă: Înainte de stabilirea limitelor de implantare minimă și a regimului de înălțime aferenți lotului în cauza se va consulta DIAGRAMA DE REGULAMENTOPUS (M1) pentru verificarea încadrării privind depărtarea de teren a fiecărui lot existent pe o latură a parcelei dorește realizarea investiției. Decalajele impuse de această diagramă de implantare și de înălțime pot varia în funcție de mărimea lotului de teren.

INDICI SI SUPRAFETE:

În cazul unificării de loturi existente, suprafețe minime lot teren format va fi în mărime de egală cu 800 mp. **Parcelele să aibă front la mai mic decât (circa 16 m doar în cazul parcelelor comune).**

POT max = 50% pentru parcele comune; POT max = 70% pentru parcele de colț.

CUT max = 3,6 pentru parcele comune; CUT max = 3,96 pentru parcele de colț.

Pentru parcele ce includ zone pentru parcaje colective amplasate la sol sau în subsolul clădirilor sau clădiri dedicate parcajelor, care vor avea acces public, încare cel puțin 10% din suprafața construită desfășurată supraterană / subterană din suprafața destinată parcajului, **CUT max = 4,5**

Notă: indicii urbanistici POT și CUT nu se pot atinge simultan. Pentru atingerea regimului maximadmis de regulamentul încadrare a în CUT maxim admis este necesar conformarea arhitecturală a volumului propus.

REGIM MAXIM DE INALTIME

(I - S / D) + P + 11 S - subsol, D - demisol, P - parter

1. Pentru intervențiile după restructurarea parcelarului cvartalelor C și D regimul minim de înălțime a construcțiilor cu front la străzile Decebal, T.Vladimirescu va fi de minim P+4 pentru 50% din lungimea frontului și planul generat de aceasta.

PARCAJE:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU-Oradea aferent UTR M1). Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul acelorași 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 și colective subterane.

Pentru locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc / apartament cu arie utilă mai mică de 100 mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utilă mai mare de 100mp.

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).

Pentru funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public:

- 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă (pentru funcțiuni fără acces public).
- 1 loc de parcare la 40 mp arie utilă (pentru funcțiuni cu acces public).

Pentru funcțiuni terțiare:

-unități de alimentație publică = 1 loc de parcare la 9 mp arie utilă a sălii de mese/activități.
-servicii cu acces public = 1 loc de parcare la 35 m parte utilă destinată publicului.
-servicii profesionale = 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată publicului.
-servicii manufacturiere = 1 loc de parcare la 50 mp arie utilă.
-comerț en detail = 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre) galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

SPATII VERZI:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul parcelelor comune și minimum 15% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje colective cu acces public, având minim 40% din suprafața construită desfășurată destinată acestora spații le verzi organizate pe solul natural vor ocupa **minim 6%** din suprafața totală. **Eliminarea** arborilor maturi este interzisă, cu excepții asiguratorii în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau care împiedică realizarea construcțiilor autorizate în zona cuprinsă între front și trotuarul străzii + clădire (3m) se recomandă a se amenaja o grădină de fațadă cu zonă verde în proporție de cca. 60%.

ÎMPREJMUIRI:

Care guia generală a vând în vedere structura spațiului, reglementată spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm, iar partea transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permită vizibilitate 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 2,6 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile/împrejmuirilor situate în aliniamentul vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

nota 06: Prezenta documentatie este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL, Oradea, CUI 35719611, putând fi folosită doar pentru scopul în care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată 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. DREPT DE SEMNĂTURA

Arh.Popa Silviu Adrian: 0725317342/12
Arh.Popa Cristina Anca: 0745/922622
ARCHISTUFF STUDIO
PROIECTARE URBANISM DESIGN
e-mail: popa.silviu_arh@yahoo.com
J5/442/26.02.2006 c.u.i. 3571961 Str.Dinu Lr.4,Oradea

O.C.I. ISO 9001:2015

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Onisifor Ghibu - C. Brâncoveanu - Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20 / 2019
planșa	**Regulament cvartal 'C' si 'D'**
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa 2	data 2020|01	scara 1:2000	planșa U03.8

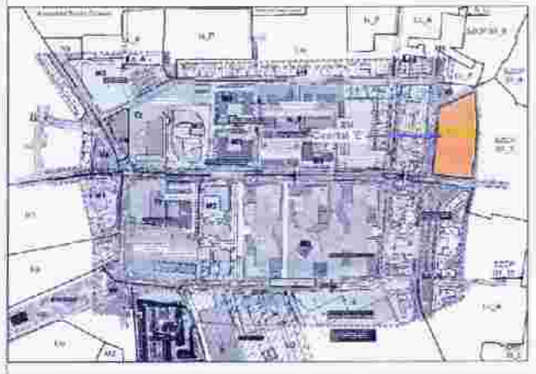
SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI 35719611 ARCHISTUFF STUDIO SRL J5/442/2006 ORADEA ROMÂNIA

0 10 20 30 40 50 60

N

F 5

Regulament cvartal "E"



Parcelar existent cvartal "E"

REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-MI-ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS:

Daca nu se realizează unificări de terenuri pentru asigurarea cf. tevilor maxime de construibilitate pentru M1 (din prezentul PUZ se vor respecta reglementările aferente M2 (conform R.U.U. PUG Oradea) cu următoarele condiționări suplimentare:

1.Regimul de înălțime maxim S / D+P+2+R/M

2.POT max = 60 %

3.CUT max = 1.8

4.Suprafața minimă a parcelei = 350 m²

Nota: Pentru parcelele cu suprafețe mai mici decât cea minimă impusă, posibilitățile de construire se rezumă la etapizarea, menținerea și modernizarea fațadei (amplasament, volumetrie) corpului de locuit existent, extinderea lor în așa fel încât să se facă cu respectarea POT maxim 60%. Dacă în situația existentă, construcțiile depășesc POT-ul de 60% extinderea suprafețe construite nu este permisă.

Note:

1.Pentru realizarea de unificări, dezmembrări de parcele de teren situate în zona de protecție a monumentului istoric CASA T.

2.Pentru realizarea de noi (orice) investiții pe parcelarul restructurat din cvartalul, este necesar avizul Arhitect Șef cu prezentarea/ilustrarea volumetrica a imobilului în context.

3.Pentru toate suprafețele atipice ce nu pot fi prevazute în prezenta documentație amplasarea construcțiilor se va realiza printr-o documentație de urbanism de tip PUD.

UTILIZARI ADMISE:

Locuințe colective
Funcțiuni de financiar-bancare
Funcțiuni de cultura
Funcțiuni de sanatate si asistenta sociala
Funcțiuni administrative
Funcțiuni turistice
Funcțiuni de învățământ și de cercetare
Funcțiuni de administrarea afacerilor
Funcțiuni de cult
Funcțiuni de turism
La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARE:

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și interior vă depăși maximum o treaptă.Pentru activități cu acces public limitat (birouri, sedii ale firmelor) accesul din gang sau, **dacă locuința nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare , cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a)să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni).

(b)accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor , fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Descriere servicii terțiare , servicii profesionale sau manufacturiere:

Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafață construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar sau altele din aceasta categorie.

Servicii cu acces public: înșirare și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru aller -school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară agenție de publicitate agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și înfrumusețare corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, salon/studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediateca,sau altele din aceeași categorie.

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate ,clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară , birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere,servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă,sau altele din aceeași categorie.

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură ușoară, reparații încălțăminte,înlocuire schimbare parbrize (fără service auto) croitorie, marochinărie, tapițerie, rama și tablouri, oglinzi, tâmplărie,sau altele din aceeasi categorie.

Conditionari pentru servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere **dacă acestea se realizează în paralel cu funcțiunea de locuire:**

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire.

(b)suprafața utilă ocupată de aceștea în scopul desfășurării activității de bar a să nu depășească 50mp;

(c) să implice maxim 5 persoane;

(d) să aibă acces public limitat (ocazional);

(e)**să** nu producă poluare fonică,chimică sau vizuală;

(f) **activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.**

Condiționări pentru spălătorii auto:

(a) activitatea de spălătorie **să fie inactivă** pe același parcelă, de activități precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnico asemănătoare.

(b) numărul boxelor/ spațiilor destinate spălării este limitat la 2 boxe.

(c)**să** existe posibilitatea parcării pentru clienții aflați în așteptare ;

(d)spălătoria **să se afle** la o distanță minimă de 15m față de orice fereastră a unei locuințe.

UTILIZARI INTERZISE:

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură , cu risc tehnologic sau incomode **prin traficul generat.**

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaj, etc în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor .

Elemente suprateraneeindependente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuințe de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice /utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -fațade , ca icane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri cu nerespectarea reglementărilor de publicitate stradală local, aprobat;

Reparații capitale, restructurări, amplificări, mansardări, etajări, demolări (în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau par azitare.

Orice utilizări, altele decât cele de la "Admise" și "Admise cu condiționări"

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:

FRONT STRADAL. -ali înșiruiri continuu,cu posibilitate de retrageri volumetrice, fără diminuarea percepției de aliniere la front a întregului volum. Minim 70% din suprafața planului fațadei paralel cu axul străzii va fi amplasată în alinieamen tul străzii, cu retrageri 3m.

Retrageri volumetrice maximе 8m . Nu se admit elemente de consolă sau balcoane care depășesc aliniamentul străzii. Se recomanda ca elementele de consolă sau balcoanele să nu fie amplasate la etajele 1,2 și 3.

LATE RALE: - minim = 4, 5m sau mai mult jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt raportata între construcții. Se acceptă retrageri succesive între pereți asigurarea reperului pentru atingerea înălțimii ma xime admise prin regulament.

-sau alipit la calcan on pe mi jloc formându-se un nou calcan daca clădirea învecinata e sită ampla sata la o dis tanta mai mica de 2,00m fata de limita cadastrala. Clădirea nou propusa se va alipi la calcanul existent sau se va amplasa pe mejdie , iar înălțimea noului calcan nu va depăși 5 nivele supraterane. Înălțimea maximă admisa de regulament se va putea atinge prin retrageri succesive fata de limita cadastrala. Prima retragere volumetrica va avea minim 8m fata de planul calcanului/limitei cadastrale. Regula retragerii succesive este valabilă în pentru corpurile ce depășesc 5 nivele supraterane. Condițiile enumerate mai sus sunt valabile pentru retragerile laterale (între vecini).

SPATE: **-în cazul cvartalului "E" nu se admit comasarea parcelelor care prin unificare ne formează noi oferte de teren cu front dublu (stradă Decebal- Rosiorilor) sau străzile (Tudor Vladimirescu și Piața Cazarmii).**

Nota:În cazul existenței unor calcane,accestea se vor acoperi. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și prospectiv, recomandabil, conținutul acestor curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădiri parazitare.

Pentru parcelele de colț se va respecta alinearnentul egal pe toate laturile.

În toata situația, se vor respecta prevederile OMJS 119 / 2014 privind însorirea încăperilor de locuit.

Nota Pentru toate situațiile care nu au putut fi prevazute în prezenta documentație amplasarea construcțiilor se va realiza printr -o documentație de urbanism de tip PU D.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATADE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între la fațadele interioare ale celor se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retragere transversale succesive cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Nota: Înainte de stabilirea limitelor de implantare minime și regimului de înălțime aferenți lotului în cauzasse va consulta DIAGRAMA DE REGULAMENT PROPUS (M1) pentru verificarea încadrării privind suprafața de teren a lotului ce tent pe care se dorește a realizarea investiției. Deasemenea din planșele de înălțimi pot varia funcție de mărimea lotului de teren.

INDICI SI SUPRAFETE:

În cazul unificării de loturi existente, supra fețe minime lotte ren format va fi mai mare egal cu 800mp Parcelele să aibe frontul mai mic decat adancimea (v alabil doar în cazul parcelelor comune).

POT max = 50 %pentru parcele comune; POT max= 70% pentru parcele de colț.

CUT max = 2.88 pentru parcele comune; CUT max= 3.96 pentru parcele de colț.

Pentru parcele ce includ zone pentru parcaje colective amplasate la sol sau în subsolul clădirilor sau clădiri dedicate parcajelor, care vor avea acces public, în care cel puțin 10% din suprafața construită desfășurată supraterană/subterană din suprafața destinată parcajului, **CUT max = 4.5**

Nota: Indicii urbanistici POT și CUT nu se pot atinge simultan. Pentru atingerea regimului maxim admis de regulament să încadreze în CUT maxim admis este necesar conformarea arhitectonica a volumului propus.

REGIM MAXIM DE INALTIME:

(1 - 3 S / D) + P + 11 S - subsol, D - demisol, P - parter

1. Pentru intervențiile de pe restructurarea parcelarului cvartalului E regimul minim de înălțime construcțiilor cu front la strada Decebal, T.Vladimirescu va fi de minim P+4 pe minimum 50% din lungimea frontului și planul general de acesta.

2. Pentru frontul lotului aflate la strada Rosiorilor regimul maxim de înălțimea pe adancime minima 25m din aliniament. Du pa adancimea de 25m din aliniamentul străzii Rosiorilor înălțimea construcțiilor va putea ajunge la P+11. Excepție de la aceasta regula sunt parcele de colț strada T.Vladimirescu cu Strada Rosiorilor sau Strada Piața Cazarmii cu Strada Rosiorilor regimul de înălțime va putea atinge Pe la maxim 50% din lungimea aliniamentului și planul general de acesta la Strada Rosiorilor, regula se aplica pe o adancime de maxi 25m la frontul străzii Rosiorilor.

PARCAJE :

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU-Oradea aferenți UTR Mi). 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.

Pentru locuințe colective(multifamiliale):

- 1 loc/apartament cu arie utilă maximă de 100 mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utilă mai mare de 100mp .

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).

Pentru funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar -bancare , servicii farmaceutice publice:

- 1 loc de parcare la 80 mp arie utila (pentru funcțiuni fara acces public).
- 1 loc de parcare la 40 mp arie utila (pentru funcțiuni cu acces public)

Pentru funțiuni terțiare:

-unități de alimentație publica = 1 loc de parcare la 9 mp arie utila a sălii de mese/activități.

-servicii cu acces public = 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată publicului.

-servicii profesionale = 1loc de parcare la 35 mp arie utila destinata publicului.

-servicii manufacturiere = 1loc de parcare la 50 mp arie utilă.

-comerț en detail = 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare , pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

SPATII VERZI:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul parcelelor comune și minimum 15% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje subterane care depășesc amprenta clădiri, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora. Pe parcelele ce includ clădiri supraterane, cu garaje / parcaje colective cu acces public, având minim 40% din suprafața construită destinată acestora, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața lotului. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau care împiedică realizarea construcțiilor autorizate. Zona cuprinsă între frontul stradal și clădire (3m) se recomanda a se amenaja ca grădina de fațada cu o zona verde în proporție de cca 60%.

ÎMPREJMUIRI:

Cu excepția cazului în care, având în vedere structura spațiului reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazul parcelare, 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 împrejmuire similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și păstrarea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre spațiul public, având minim 40% din suprafață vecine vor avea maximum 2m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide către interiorul parcelei.

Nota: în cazul realizării de dezmembrări ulterioare aprobării prezentului regulament, se vor respecta următoarele condiții:

1- Loturile nou formate vor avea suprafața minima de 800mp, exceptie facand loturile formate pentru amplasarea de constructii instalatii aferente retelelor edilitare sau parcaje destinate publicului.

2- Loturile nou formate vor avea în mod obligatoriu acces la drum public, exceptie facand loturile formate pentru amplasarea de constructii instalatii aferente retelelor edilitare.

3- Prezentul regulament este aplicabil strict terenului/terenurilor sau parcelelor rezultate din unificari/ dezmembrari vitoare, evidentiate (portocaliu) în prezenta planșa.

4- Pentru realizarea de unificari/ dezmembrari de parcele de teren este necesar consultarea comisiei locale de urbanism CMUAT.

5- Pentru realizarea de noi (orice) investiții pe parcelarul restructurat este necesar obținerea avizului Arhitect Șef cu prezentarea/ilustrarea volumetrica a imobilului în context.

0 10 20 30 40 50 60

F 6

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
ANEXĂ LA AVIZUL Nr. 2140 din 25.10.2021
ARHITECT ȘEF

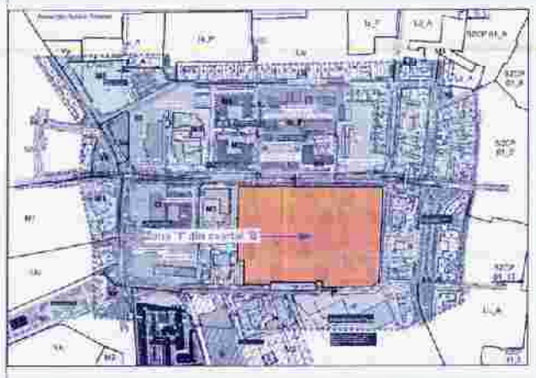
nota 00: Prezenta documentație este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Oradea, CUI 35719611, având drept scopul în care în mod explicit este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată în totalitate integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor, folosirea ei de către terți fiind permisă doar cu acordul expres al autorilor de mai jos. DREPT DE SEMNĂTURĂ

Arh.Popa Silviu Adrian -0753/240797
Arh.Popa Cristina Anca -0745/572629
PROIECTARE URBANISM DESIGN
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail: popa.silviu_a@yahoo.com
J5/1442/26.02.2016 c.u.i. 35719611 Str.Ghiuz.nr.4,Oradea

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Crinilor - C. Brandoverau - Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20 / 2019
planșa	Regulament cvartal 'E'
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare	data	scara	planșa
	septembrie 2020 | 01	1 : 2000	U03.9

Regulament zona 1 din cvartal "B"

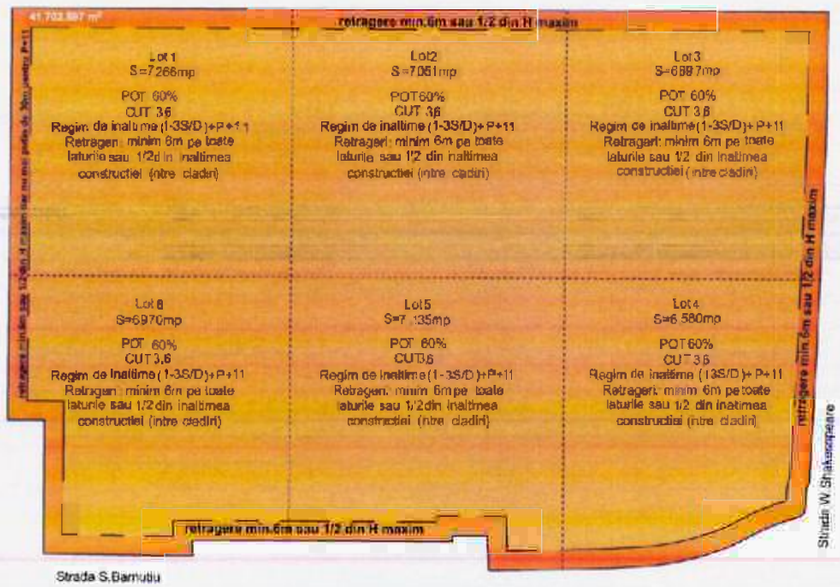


Parcelar existent zona '1' din cvartal "B"

Limite de parcelă

Limita de împrejmuire

Strada T.Vladimirescu



Nota: In cazul realizarii de dezmembrari ulterioare aprobarii prezentului regulament, se vor respecta urmatoarele conditii:
1- Loturile noi formate vor avea suprafata minima de 600mp, exceptie facand loturile formate pentru amplasarea de constructii instalatii aferente retelelor edilitare sau parcaje destinate publicului.
2- Loturile noi formate vor avea in mod obligatoriu acces la drum public, exceptie facand loturile formate pentru amplasarea de constructii instalatii aferente retelelor edilitare.
3- Prezentul regulament este aplicabil strict terenului/terenurilor evidentiate (portocaliu) in prezenta planse.
4- Pentru realizarea de unificari/ dezmembrari de parcele de teren este necesar consultarea comisiei locale de urbanism CMUAT.
5- Pentru realizarea de noi (orice) investitii pe parcelarul restructurat este necesar obtinerea avizului Arhitect Sef cu prezentarea/ilustrarea volumetrica a insertiei in context.

F 7

0 10 20 30 40 50 60

N

REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-M3 -ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC :

FUNCTIUNI ADMISE:
Locuinte colective
Functiuni de financiar-bancare
Functiuni de cultura
Functiuni de sanatate si asistenta sociala
Functiuni administrative
Functiuni tertiare
Functiuni de invatamant si educative
Functiuni de administrare a afacerilor
Functiuni de cult
Functiuni de turism
La imobilele noi, parterele spre spatiile (strazi) publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Conversia functionala in cazul locuintelor situate la parterul cladirilor existente cu conditia asigurarii accesului direct din spatiul public. Diferenta de nivel intre strada si intrare va fi de maximum o treapta. Pentru activitati cu acces public limitat (birouri) se admite accesul si din gang sau, daca locuirea nu e prezenta pe parcela din curtea imobilului.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.
Instalatii si extensoare (de climatizare, deficatizare, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private subterane sau supraterane, închideri dedicate cu următoarele condiții:
(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze astfel: unde este posibil, din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acestea să implice o conversie a funcțiunii în – servicii profesionale sau manufacturiere.

Descrierea serviciilor tertiare sau profesionale sau manufacturiere:
Comert cu amanuntul: comert alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comert nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închirieri CD / DVD, aparate, unelte, articole sportive, articole de voiaj, articole de voiaj etc.
Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, patiserie sau altele asemănătoare din aceeași categorie.
Servicii cu acces public: spălătorie, curățătorie, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună), studio de body, piercing / tatuaj etc, **curățătorie de haine**, studio foto / video, filială de bibliotecă / media tecă sau altele din aceeași categorie.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, clinică medicală de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laboratoare individuale de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traduceri, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier fără birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, sau altele din aceeași categorie.
Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / linii telefonice, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, încoiuria schimbare par brize (fără service auto), croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, lămpi sau altele din aceeași categorie.

Conditionari pentru servicii tertiare, servicii profesionale sau manufacturiere daca acestea se realizeaza in paralel cu functiunea de locuire:
(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
(b) suprafața utilă ocupată de aceștea în scopul desfășurării activității de bază, să nu depășească 50mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
Conditionari pentru spatiorii aste:
(a) activitatea de spălătorie să nu fie inactivă, pe accesul parcelă, de activități precum service auto, întâlnirile vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor spațiilor destinate spălării este limitat la 2 buc.
(c) există posibilitatea parcării pentru clienții aflați în așteptare;
(d) activitatea se va afla la o distanță minimă de 15 m față de orice fereastră a unei locuințe;

UTILIZARI INTERZISE :
Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerț en gros.
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
Comerț sau alimentație publică practicate prin vitrine / fără sire.
Garaje în clădiri, provizorii sau permanente, independente, amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente supraterane, independente ale rețelelor tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Ansamblu monofuncțional rezidențial.
Locuințe de tip individual.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, ca case, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri, cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat.
Reparații capitale, lucrări de volumetrie, amplificare (mansardare sau altele), extinderea în plan în orice scop a clădirilor provizorii sau perenizare.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
Strada T.Vladimirescu - minim 6 m sau minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt - raportată între construcții.
Strada W.Shakespeare - minim 6m sau minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt - raportată între construcții.
Strada S.Barnutiu - minim 6m sau minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt al clădirii - raportată între construcții.
Latura vestica a parcelei (spre locuințele colective 'ARED') - minim 6m sau minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt al clădirii - raportată între construcții dar nu mai puțin de 30m pentru noi edificii noi cu regimul de înălțime P+11.

Se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind insorirea încăperilor de locuit.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATADE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale proprietății, închise pe trei 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).

INDICI SI SUPRAFETE :
Suprafata lot existent cca. 41.000 mp, nr.cad 196850
POT max = 60% pentru parcele de colt
CUT max = 2.68 pentru parcele de colt
Pentru parcelele incluse zone pentru parcaje colective amplasate la sol sau în subsolul clădirilor sau clădiri dedicate parcajelor, care vor avea acces public, în care cel puțin 10 % din suprafața construită destinată
supraterană/subterană a suprafața destinată parcajului va fi: POT max = 60% CUT max = 2,68 [creșterea max 20% conform legea 350/2001 art.3 2 - raportata la CUT max existent stabilit conform documentațiilor de urbanism în vigoare].
Nota: Indicii urbanistici POT și CUT nu se pot atinge simultan. Pentru atingerea regimului maxim admis de regulament si incadrarea în CUT maxim admis este necesar conformarea arhitecturala a volumului propus.
REGIM MAXIM DE INALTIME
(1 - 3 S / D) + P + 11 S - subsol, D - demisol, P - parter
Nota: Dat fiind pozitia urbana privilegiata, dimensiunea de cca. 41.000 mp a parcelei cu nr.cad.196850, în cazul realizării unui ansamblu unitar în cadrul căruia se va lua în considerare evidențierea unui **volum central**, ce va putea avea o înălțime maximă de **(1 - 3 S / D) + P + 16 S** - subsol, D - demisol, P - parter (recomandabil pentru lotul cu posibilitate de formare nr.5) dar nu va depăși o suprafață construită de 700mp.
Această va fi poziționată la o distanță minimă de 30m față de limitele terenului cu nr.cad 196850.

PARCAJE:
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU-Oradea) aferent UTRM3). Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesare fiecărei funcțiuni în parte. În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane sau supraterane, se va asigura un număr de locuri de parcare pentru autovehiculele semizise, de regulă în garajele colective subterane.
Pentru locuințe colective (multifamiliale):
- 1 loc/apartament cu o utilă mai mică de 100mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu o utilă mai mare de 100mp.
Se recomandă ca, în interiorul ovalelor/or mai ales în cazul în care locuirea e colectivă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).
Pentru funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar bancare, servicii fara acces public:
- 1 loc de parcare la 80m parter utile (pentru funcțiuni fără acces public).
- 1 loc de parcare la 40mp arie utila (pentru funcțiuni cu acces public).
Pentru funcțiuni tertiare:
-unitati de alimentatie publica = **1 loc de parcare la 9mp arie utila** a sălii de mese/ activitati.
-servicii cu acces public= 1 loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
-servicii profesionale= 1 loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
-servicii manufacturiere= 1 loc de parcare la 50mp arie utila.
-comert en detail= 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

SPATII VERZI:
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% în cazul prezentei parcele 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 10% din suprafața construită destinată acestora, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% 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 care împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

IMPREJMUIRI:
Ca regulă generală, având în vedere structura spațiului reglementată, acest spațiu public nu se vor realiza împrejmuiri. În 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, spre interiorul parcelei.

nota 00: Prezenta documentatie este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Oradea, CUI 35719611, putand fi folosita doar pentru scopul in care in mod specific este furnizata. Ea nu poate fi reprodusa, copiata, imprumutata integral sau partial, direct sau indirect sau extinsa in afara amplasamentului specificat, in virtutea dreptului de autor, folosirea lui de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai jos. DREPT DE SEMNĂTURĂ

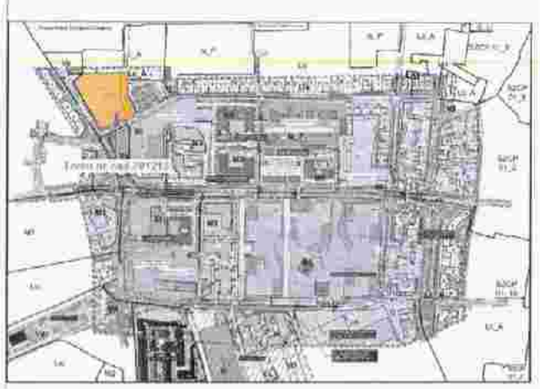
Arh.Popa Silviu Adrian -0753/348712
Arh.Popa Cristina Anca -0745/327629
ARCHISTUFF STUDIO
PROIECTARE URBANISM DESIGN
e-mail:popa.silvia_ar@yahoo.com
J5/142.26.02.2016 c.i.f. 35719611 Str.Bihor nr.6 Oradea

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - PUDOR - VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Tineretului - C. Brancoveanu - Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20 / 2019
planșa	**Regulament zona '1' din cvartal 'B'**
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa 2	data 2020 | 01	scara 1 : 2000	planșa U03.10

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
ANEXĂ LA AVIZUL nr. 2142 din 12.10.2021
ARHITECT ȘEF

Regulament teren nr.cad.201215



Parcelar existent teren nr.cad.201215

Teren nr.cad. 201215 existent

Servitute de utilitate publica propusa. Strada cu profil de fir

Limita de implantare

Nota:
1. Reglementarile propuse in prezenta planse se vor aplica parcelei de teren rezultate dupa cedarea spre formare drum public- drum de legatura intre str.da Potentul si strada C.Brancoveanu .
2. Prezentul regulament este aplicabil strict terenului evidentiat (portocaliu) in prezenta planse.
3. Pentru realizarea de u ificari/ dezmembr ri de parcele de teren este necesar consultarea comisiei locale de urbanism CMUAT.
4. Pentru realizarea de noi (orice) investitii pe parcelarul restructurat este necesar obtinerea avizului Arhitect Sef cu pre tar ea imbinarea volumetrica a inserti in context.

F 8

0 10 20 30 40 50 60

N

REGLEMENTARI URBANISTICE UTR M3 -ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC :

UTILIZARI ADMISE:
Locuinte colective
F unctiu de birou r-banca re
Functiuni de cult ura
F unc tiuni de sanatate si asistenta sociala
Functiuni administrative
Func tiuni tertiare
Functiuni de inv atamant si cercetare
Functiuni de administrare a afacerilor
Functiuni de cult
Func tiuni de turism
La imobilele noi, parterele spre spa iile (strazi) publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Conversia functionala din nivelul locuintelor situate la parterul cladirilor existente cu conditia asigurarii accesului direct din spatiul public. Diferenta de nivel intre strada si intrare va fi de maximum o treapta. Pentru activitati cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang sau dacă locuirea nu e prezentă pe parcela, din curtea imobilului.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare cu conditia amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
Instalații (exterioare de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private subterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activități pentru care locatarii desfășoară unele în interiorul locuințelor, fără a acestea să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Dotările servicii tertiare/servicii profesionale sau manufacturiere:
Comerțen detalii, cu rol alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin generalist având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, jocuri, jucării, jucării speciale etc.
Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar salate și din această categorie.
Servicii cu acces public: spălătorii, multiplicări, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), turism, turism, relații cu publicul, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii I.T., salon de estetică și înfrumusețare corporală (fitness, masaj, coafor, baie publică sauna), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediateca, sau altele din aceeași categorie.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, clinică medicală de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traduceri, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / fotogrametrie, atelier de pictură, sau altele din această categorie.
Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice (instalații, asistență IT), manufactură fină reparații încălțăminte, închirieri articole de îmbrăcăminte, închirieri costume și travestiuri, închirieri rame și tablouri, oglinzi), tâmplărie, sau altele din această categorie.

Conditionari pentru serviciile tertiare, servicii profesionale sau manufacturiere dacă acestea se realizează în parțial cu funcțiunea de locuire:
(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
(b) suprafața utilă ocupată de aceasta în scopul desfășurării activității de bază, să nu depășească 50mp.
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
Conditionari pentru spălătorii auto:
(a) activitatea de spălătorie se va limita, pe aceeași parcelă, de activități precum service auto, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor spălătorie destinate spălării este limitat la 2 boxe;
(c) există posibilitatea parcării pentru clienții aflați în așteptare;
(d) spălătoria se va afla la o distanță minimă de 15 m față de orice fereastră a unei locuințe.

UTILIZARI INTERZISE:
Activități / servicii de tip industrial sau evaluindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros
Depozitate de materiale refolosibile
Comerț en gros
Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), multi etc.
Comerț cu alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre
Garaje în clădiri provizorii sau pentru clădiri independente amplasate în interiorul parcelelor
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
Ansambluri monofuncționale rezidențiale
Locuințe de tip individual
Construcții provizorii de orice natură
Instalații tehnologice / utilaje industriale, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri, cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat
Reparații capitale, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
Strada Ciheilor - minim 6 m sau minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt - raportată între construcții
Strada C.Brancoveanu - minim = 6m sau minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt - raportată între construcții
Latura nordica a parcelei - minim - 4,5m sau minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt și clădirii - raportată între construcții
Latura estica a parcelei (spre strada nou propusă) - minim - 6m sau minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată din punctul cel mai înalt al clădirii - raportată între construcții

Se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind înălțimea încăperilor de locuit.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
In cazul curților interioare ne adiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între ațadele 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 trepte/retrageri succesive cu condiția îndeplinirii de către orice nivel a relației menționate).

INDICI SI SUPRAFETE:
Suprafața lot existent cca. 6.800 mp.
POT maxim 60%
CUT maxim 3,88 pentru parcela de colț
Pentru parcele cel mai dur zone pentru parcaje colective amplasate la sol sau în subsolul clădirilor sau clădiri dedicate parcajelor, care vor avea acces public, în care cel puțin 10% din suprafața construită desfășurată supraterană/subterană din suprafața destinată parcajelor. POT max= 80% **CUT max =3,8**
Nota: Indicii urbanistici POT si C U T nu pot afla ge simultan. Pentru a ingreora regimul maxim admis de regulament si încadrarea în C UT maxim admis este necesar conformarea arhitecturala a volumului propus.
REGIM MAXIM DE INALTIME:
(S) / D) P + 7 + R S - subsol, D - demisol, P - parter, R - nivel retras
(1 - 3 S / D) + P + 8
Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațade de minimum 1,50 m.

PARCAJE:
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU-Oradea aferent UTR M3). 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.
Pentru locuințe colective multifamiliale
- 1loc/a partamen t cu adâncimi de până la 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utilă mai mare de 100mp.
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)
Pentru funcțiuni administrative, d administrare a afacerilor, financiar-bancare servicii fără acces public:
- 1loc de parcare la 80mp arie utila pentru funcțiuni fără acces public)
- 1loc de parcare la 40mp arie utila pentru funcțiuni cu acces public).
Pentru funțiuni tertiare:
-unitati de alimentatie publica = 1 loc de parcare la 9mp arie utila a sali de mese/activitati
-servicii cu acces public= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului
-servicii profesionale= 1loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului
-servicii manufacturiere= 1loc de parcare la 50mp arie utila
-comert en detail= 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

SPATII VERZI:
Pe ansamblul unei parcele, spații de verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul parcelelor comune și minimum 25% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde o sau mai multe 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, spații de verzi organizate pe sol natural și vor ocupa minim 15% 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 care împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

ÎMPREJMUIRI:
Ca regulă generală, având în vedere structura spațiului reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 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 nu vor fi în aliniament se vor deschide către proprietatea publică, spre interiorul parcelei.

JUDEȚUL BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
ANEXĂ LA AVIZUL Nr. 2140 din 22.10.2019
ARHITECT ȘEF

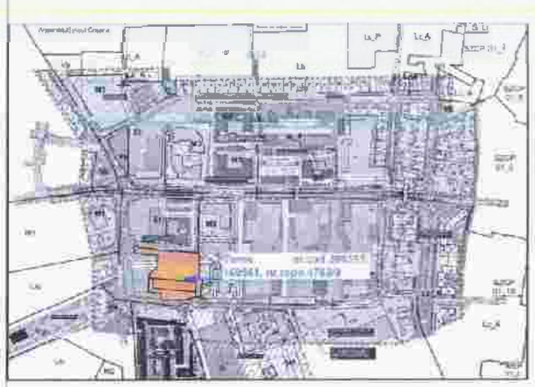
nota 00: Prezenta documentație este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL, Oradea, CUI 35719611, având a folosită doar pentru scopul în care ea a fost specific, este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor. Folosirea lui de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai jos.

Arh.Popa Silviu Adrian - 0752/348772
Arh.Popa Cristina Anca - 0745/872529
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail: popa.silviu_ad@yahoo.com
J5/442/25.02.2016 c.u.i. 35719611 Str.Ciheiului A,Oradea

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ- B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Ciheilor - C. Brancoveanu - Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20/2019
planșa	Regulament teren nr.cad. 201215
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Slviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa 2	data 2020 | 01	scara 1: 2000	planșa U03.11

Regulament teren nr.cad.208585; 169561 si nr.topo.4763/9



Parcelar existent teren nr.cad.208585; 169561; nr.topo.4763/9

Teren nr.cad. 208585; 169561 / 4763/9 existent

Limita de imparțire

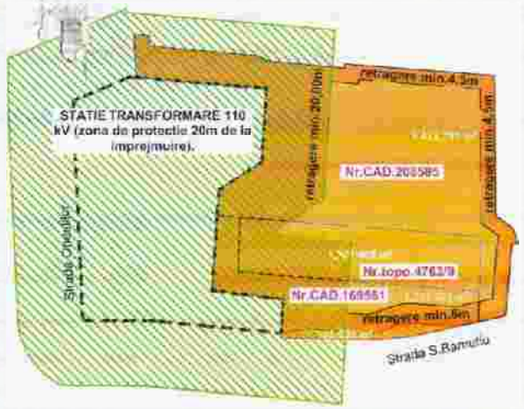
Zona de protecție stație de transformare (110kv)- 20m de la împrejmuirea stației

Zona teren stație transformare (110kv)

Servitute de utilitate publica propusa: Pista de biciclete/ trotuar pietonal

Zona de protecție stație de transformare (110kv)- 20m de la împrejmuirea stației

Nota:
1- Prezentul regulament este aplicabil strict terenului evidentiat (portocaliu) in prezenta planșa.
2- Pentru realizarea de unificari/ dezmembrari de parcele de teren este necesar consultarea comisiei locale de urbanism CMUAT.
3- Pentru realizarea de noi (orice) investitii pe parcelarul unificat este necesar obtinerea avizului Arhitect Șef cu prezentarea/ilustrarea volumetrica a inserției in context.



0 10 20 30 40 50 60

N

F 9

Nota:
In cazul in care se realizeaza unificarea parcelelor de teren cu nr.cad.208585; 169561 si nr.topo 4763/9, parcela rezultata va asimila regulamentul aferent UTR M3 pentru parcela de colt (regulamentul detaliat mai jos).

REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-M3 „ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC:

UTILIZARI ADMISE:
Locuinţe colective
Functiuni de financiar-bancare
Functiuni de cultura
Functiuni de sanatate si asistenta sociala
Functiuni administrative
Functiuni hoteliere
Functiuni de invatamant si cercetare
Functiuni de administrare a afacerilor
Functiuni de cult
Functiuni de turism
Cladirile noi pentru spatii (birouri) publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Conversia funcţiunilor în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Diferenţa de nivel între stradă şi interior va fi de maximum o treaptă.Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang sau, dacă locuinţa nu e prezentă pe parcela, din curtea imobilului.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.
Instalaţii aferente (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil, din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activităţi de tip hangar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere.

Descriere servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere:
Comerţ en detail: comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp; comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 500 mp, magazin generalist având suprafaţa construită desfăşurată sub 1500 mp; închiriere CD/DVD, aparatură; ateliere, bijuterii speciale etc.
Alimentaţie publică: restaurant; bistro; cofetărie; cafenea; bar sau alte din aceeaşi categorie.
Servicii cu acces public: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială; servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, sauna); studio de body-painting / tatuaje, curăţătorie de haine; studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediateca,sau altele din aceeaşi categorie.
Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate,clinică medicală de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă sau altele din aceeaşi categorie.
Servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte,confecţionare schimbare parbrize (fără service auto), croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau altele din aceeaşi categorie.

Condiţionări pentru servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere **care acestea se realizează în paralel cu funcţiunea de locuire:**
(a) **să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;**
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea în scopul desfăşurării activităţii de bază, să nu depăşească 50mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.
Condiţionări pentru spălătorii auto:
(a) activitatea de spălătorie **să nu fie insalubră**, pe aceeaşi parcelă, de activităţi precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
(b) numărul boxelor/ spaţiilor destinate spălării este limitat la 2 boxe;
(c) există posibilitatea parcării pentru clienţi aflaţi în aşteptare;
(d) spălătoria **se va afla** la o distanţă minimă de 15 m faţă de orice învăţământ.

UTILIZARI INTERZISE:
Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, mai poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros
Depozitare de materiale refolosibile
Comerţ gros.
Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (bigbox), mall etc
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine/ferestre.
Garaje în exces provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
Elemente suprateran e independente ale infrastructuri tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.
Locuinţe de tip individual.
Construcţii provizorii de orice natură.
Instalaţii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de mijloace publicitare de orice natură pe imobile -faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradal a localităţii, aprobat.
Reparaţii capitale, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) înoate scop a clădirilor provizorii sau precare.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA:
Strada S.Bărnuțiu: - minim = 5 m sau mai mult jumătate din înălțimea clădirii măsurata din punctul cel mai înalt - raportata intre construcții.
Latura nordica a parcelei: - minim = 4, 5m sau mai mult jumătate din înălțimea clădirii măsurata din punctul cel mai înalt - raportata intre construcții.
Latura estica a parcelei - minim = 4, 5m sau mai mult jumătate din înălțimea clădirii măsurata din punctul cel mai înalt al clădirii-raportata intre construcții.
Latura vestica a parcelei (spre statia de transformare)- minim = 20m sau mai mult jumătate din înălțimea clădirii măsurata din punctul cel mai înalt al clădirii-raportata intre construcții.

Se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind însorirea încăperilor de locuit.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATADE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
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 succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

INDICSI SUPRAFETE:
Suprafata lot rezultat in urma unificarii nr.cad.208585; 169561 si nr.topo.4763/9 cca. 6.889 mp.
POT max = 50%
CUT max = 2.88 pentru parcela de colt
Pentru parcelele incluzând zone pentru parcaje colective amplasate la sol sau în subsolul clădirilor sau clădiri dedicate parcajelor, care vor avea acces public, în care cel puțin 10% din suprafața construită desfășurată supraterană/subterană din suprafața destinata parcajului, POT max= 60% CUT max = 3,6
Nota: Indicii urbanistici POT și CUT nu se pot atinge simultan. Pentru atingerea regimului maxim admis de regulament si încadrarea în CUT maxim admis este necesar conformarea arhitecturala a volum util propus.
REGIM MAXIM DE INALTIME:
(1 + 3S / D P + 7 + R S = subsol, D = demisol, P = parter, R = nivel retras
(1 - 3 S / D) + P + 8
Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

PARCAJE:
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU -Oradea aferent UTR M3). 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.
Pentru locuințe colective(multifamiliale):
- 1loc/apartament cu arie utila mai mica de 100mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utila mai mare de 100mp.
Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul reconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul reconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).
Pentru funcțiuni administrative , de administrare a afacerilor financiar -bancare, servicii fara acces public:
- 1loc de parcare la 60mp arie utila (pentru functiuni fara acces public)
- 1loc de parcare la 40mp arie utila (pentru functiuni cu acces public)
Pentru funtiuni tertiare:
-unitatile alimentatie publica = 1 loc de parcare la 9mp arie utila a salii de mese/activitati
-servicii cu acces public= 1 loc de parcare la 35mp arie utila destinate publicului
-servicii profesionale= 1 loc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului
-servicii manufacturiere= 1loc de parcare la 50mp arie utila.
-comert en detail= 1loc de parcare la 5mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

SPATII VERZI :
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul parcelelor comune și minimum 25% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care **sunt prevăzute** 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 15% **din suprafața totală. Eliminarea arborilor maturi este interzisă cu excepția** situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol eminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau care împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

ÎMPREJMUIRI:
Ca regulă generală, având în vedere structura spațiului reglementat, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 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 gard viu. 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 spre interiorul parcelei.

JUDEȚUL BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
ANEXĂ
LA
AVIZUL
Nr. 2142 din 22.10.21
ARHITECT ȘEF

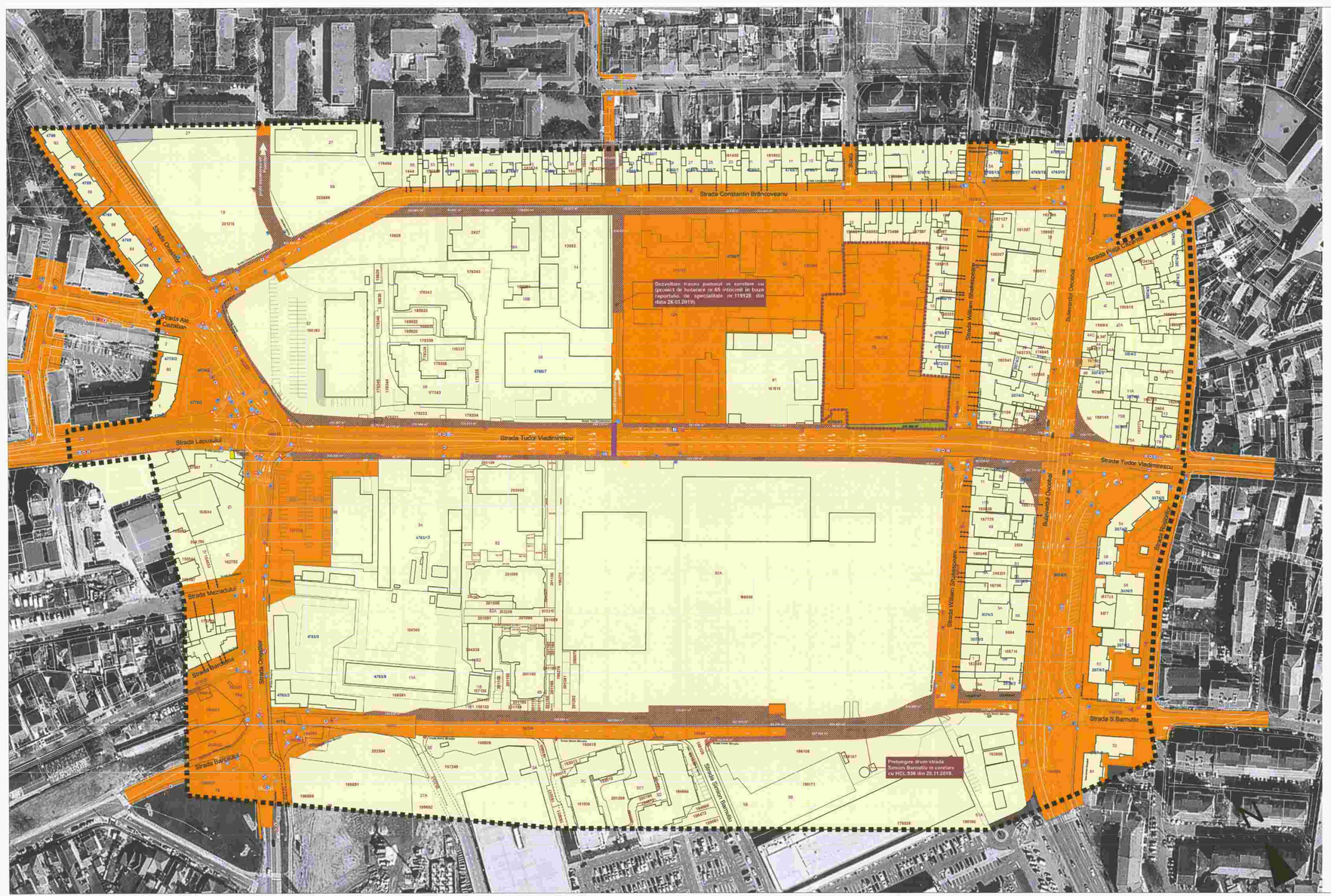
nota 00: Prezenta documentație este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Oradea, CUI 35719611, având în vedere că, aceasta doar pentru scopul în care ea a fost specific este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara angajamentului specific, în virtutea dreptului de autor, folosirea lui de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai sus.

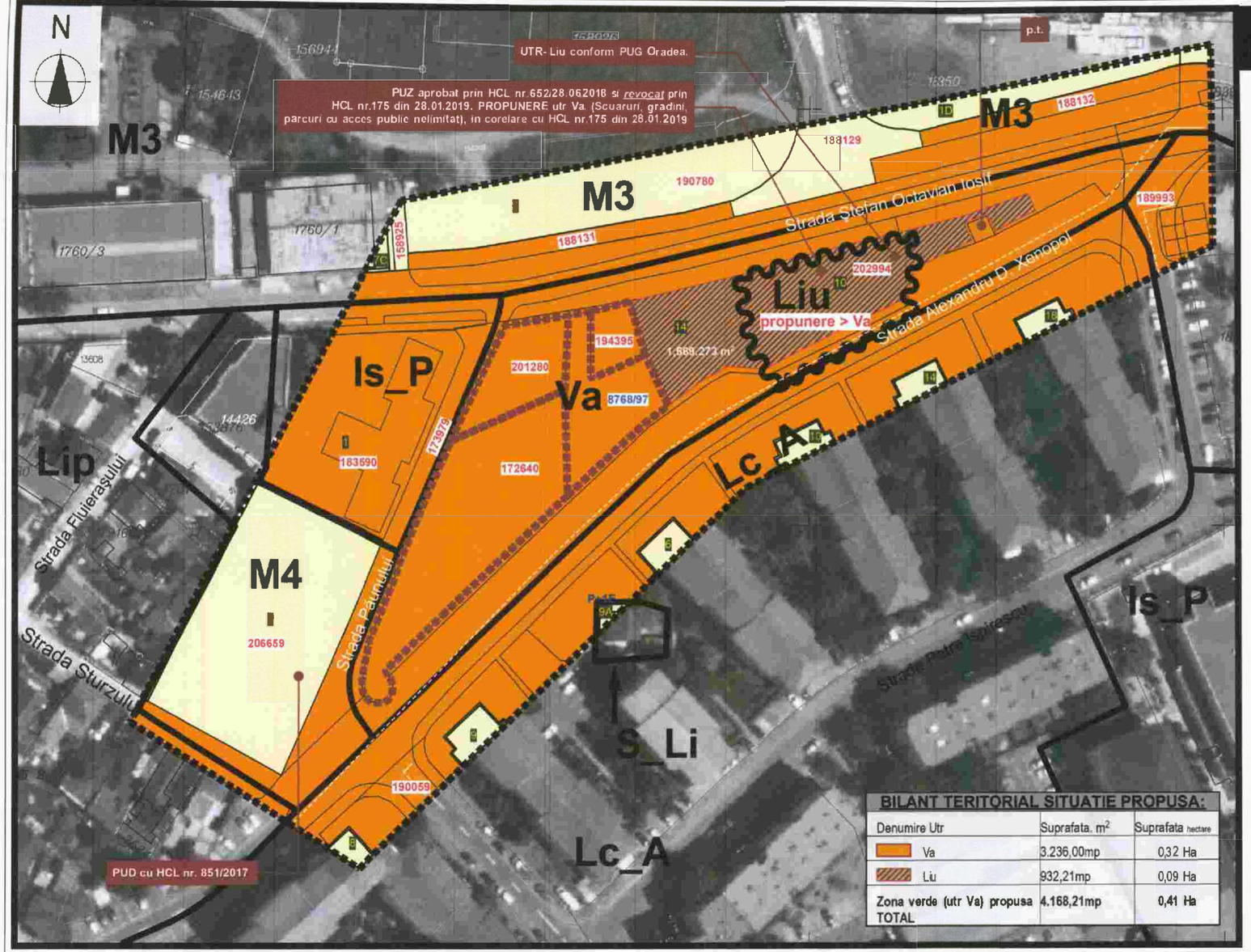
Arh.Popa Silviu-Adrian -0775.357.072
Arh.Popa Cristina Anca -0745/272829
ARCHISTUFF STUDIO
PROIECTARE URBANISM DESIGN
e-mail: popa.silviu_ad@yahoo.com
j5/442/25.02.2016,c.u.i.:35719611 Str.Dimitrie A.Onciului

O.C.I. ISO 9001:2015

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea, jud. Bihor, zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Onișifor - C. Brancoveanu - Str. Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20 / 2019
planșa	Regulament teren nr.cad. 208585; 4763/9; 169561
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa 2	data 2020 | 01	scara 1 : 2000	planșa U03.12


Strada Constantin Brâncoveanu
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Lapusului
Strada Mezaradului
Strada Barcăului
Strada Orașului
Strada Alexandru Ioan Cuzaidan
Strada Oneștilor
Strada Valea Drăganului
Strada Filiași Oltenia
Bulevardul Decebal
Strada William Shakespeare
Strada Simion Bărnuțiu
Strada S.Bărnuțiu
Strada Tăbăcarilor
Strada Mihai Viteazul
Strada Ștefan cel Mare
Strada Ion Creangă
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Mihai Eminescu
Strada Ion Slavici
Strada Ion Agârbiceanu
Strada Ion Mihalache
Strada Ion Mihalache
Strada Ion Mihalache



BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPUSA:

Denumire Utr	Suprafata. m²	Suprafata hectare
Va	3.236,00mp	0,32 Ha
Liu	932,21mp	0,09 Ha
Zona verde (utr Va) propusa TOTAL	4.168,21mp	0,41 Ha

PLAN PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR SCUAR VERDE CURPINS INTRE STR. S.O.IOSIF; A.D.XENOPOL; PAUNULUI SC. 1:800

LEGENDĂ

- LIMITA CADASTRALA A PROPRIETATII STUDIATE NR.CAD.201280; 194395; 172640; 8768/97
- LIMITA TERENURI STUDIATE
- PARCELAR EXISTENT
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- CAROSABIL
- TROTUAR PIETONAL
- SPAȚII VERZI
- Teren cu destinatie stabilita prin PUG-Liu- Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban/ Locuinte colective propuse prin PUZ aprobat prin HCL.625 din 28.06.2018 (si revocat prin HCL nr.175 din 28.02.2019) propus spre restructurare/regenerare in Va - Zona verde-scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat
- LIMITA UTR-uri CONFORM PLAN SUPORT PUG
- 155042 NOTARE NUMERE CADASTRALE
- 3074/3 NOTARE NUMERE TOPOGRAFICE
- ?? NOTARE NUMERE ADMINISTRATIVE

JUDEȚUL BIHOR PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA ANEXĂ LA AVIZUL Nr. 2140 din 22.10.2021 ARHITECT ȘEF

TIPURI DE PROPRIETATEASUPRA TERENURILOR

- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI
- TERENURI DIN DOMENIUL PRIVATAL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- Suprafață teren în proprietatea persoanelor fizice / juridice înafara proprietății beneficiarului / inițiatorului documentației de urbanism cu posibilitate de formare zona verde (parc public) cu acces public nelimitat prin negociere directă/ vanzare/ schimb/ expropriere prin negociere între administrația locală și persoanele fizice / juridice, în vederea aplicarii principiului regenerarii urbane.

CIRCULATIA TERENURILOR

IN PREZENTA PROPUNERE DE RESTRUCTURARE SI REGLEMENTARE TEREN , **NU EXISTA TERENURI DESTINATE TRECERII IN DOMENIUL PUBLIC** AL STATULUI SAU A UNITATILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE **IN ETAPA 1.**

NOTA: Documentatia de regenerare urbana se va studia printr-o documentatie de specialitate ulterioara (studiu de fezabilitate, amenajare peisagera, sau altele asemenea in functie de caz in vederea cresterii calitatii locuirii la nivel urban prin:
-reconsiderarea/ eficientizarea mobilitatii (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc.)
-reorganizarea spatiului public- prin diferentierea, specializarea, amenajarea acestuia
-dezvoltarea serviciilor- publice si comerciale
-reabilitarea infrastructurii
-cresterea gradului de mixaj functional- pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului- prin interarea unor noi activitati
-ameliorarea conditiilor de mediu- in toate componentele sale

0 10 20 30

nota 00: Prezenta documentație este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL, Oradea, CUI 35719611, putând fi folosită doar pentru scopul în care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată integral sau partial, direct sau indirect sau extinsă în afara scopului pentru specific, în virtutea dreptului de autor, fără acordul lui de către terți fiind permisă numai cu aprobarea expresă a autorilor drepturilor.

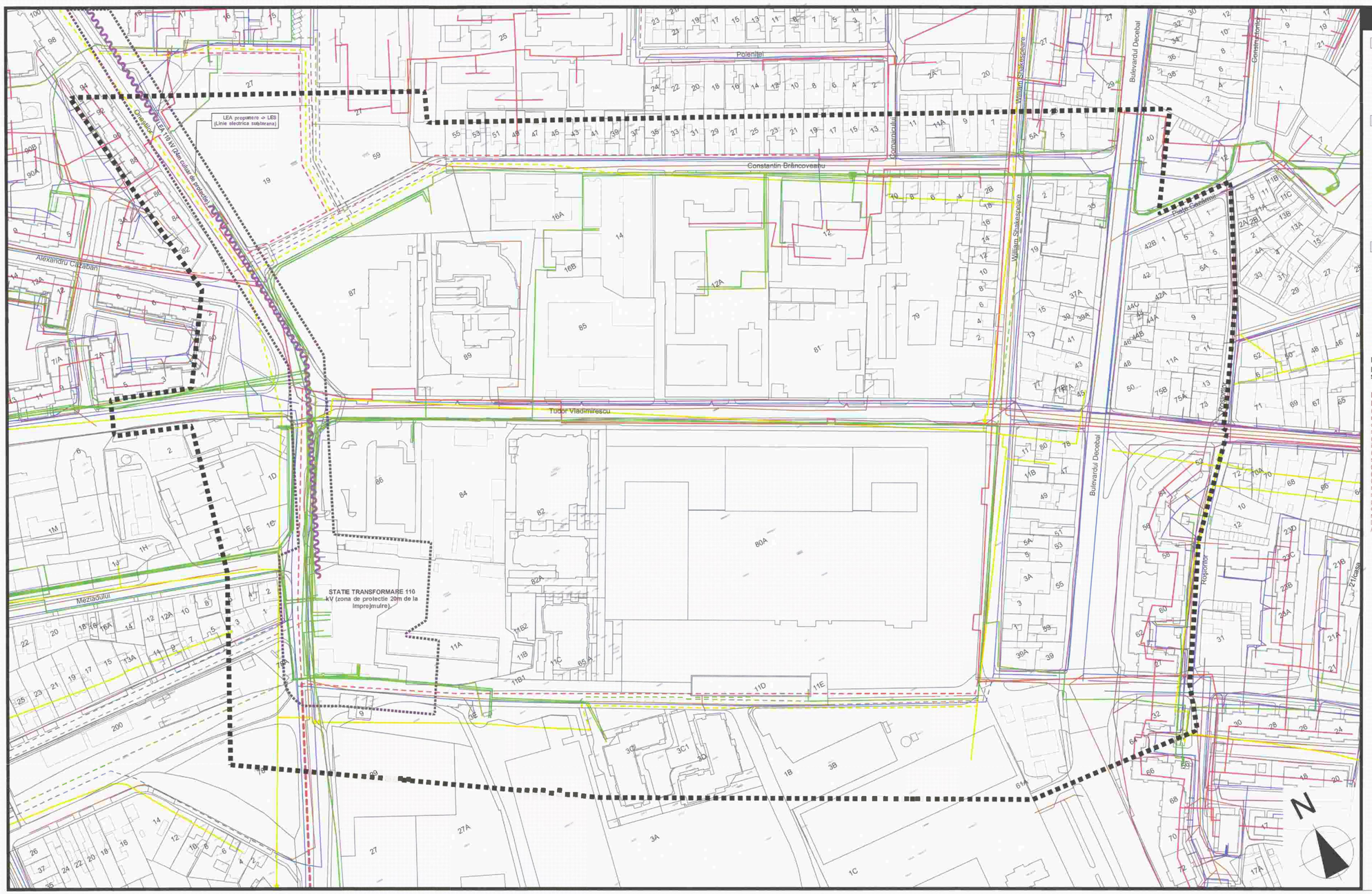
nota 01: Planul suport topografic pe care este întocmită baza prezentei documentații este actualizat cu situația existentă, a planului [illegible] din data de 20.01.2020. Responsabilitatea pentru

ARCHISTUFF STUDIO SRL PROIECTARE URBANISM DESIGN

O.C.I.

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Oneștilor - C. Brancoveanu - Str. Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20/2019
planșa	PLAN PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR SCUAR VERDE CUPRINS INTRE STRAZILE S.O.IOSIF; A.D.XENOPOL; PAUNULUI in corelare cu HCL. nr.175 din 28.01.2019
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu- Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa 2	data 2021|01	scara 1: 800	planșa U03.14



PLAN RETELE EDILITARE EXISTENTE/ PROPUSE - sc. 1:1000

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- PERIMETRU AMPLASAMENT LUAT IN STUDIU
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN PERIMETRUL LUAT IN STUDIU

RETELE EXISTENTE:

- RETEA ALIMENTARE CU APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA TERMOFICARE
- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA (MT)
- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA (IICkv)
- RETEA ALIMENTARE CU GAZE NATURALE (joasa presiune)
- RETEA RCS-RDS

RETELE PROPUSE SPRE EXTINDERE/RELOCARE:

- RETEA ALIMENTARE CU APA (propusa spre extindere)
- RETEA CANALIZARE (propusa spre extindere)
- RETEA TERMOFICARE (propusa spre extindere)
- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA (MT) (propusa spre extindere)
- RETEA ALIMENTARE CU GAZE NATURALE (joasa presiune)
- RETEA RCS-RDS (propusa spre extindere)
- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA (LEA IICkv)-propusa LES-IICkv

Nota: Propunerile de modificare/ interventie/ relocare sau aitele, asupra retelelor din zona in prezenta plansa sunt evidentiate cu caracter orientativ. Ele se vor studia prin documentatii de specialitate intr-o etapa ulterioara de implementare a investitiei, conform legislatiei in vigoare.

Nota: Conform ARTICOLUL 15 RLU-PUG Oradea-
Realizarea de retele edilitare:
(1) Extinderile de retele sau marirele de capacitate a retelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanta de către administratia publică, furnizorul de utilităţi, investitor sau beneficiar, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliţi prin Planul Urbanistic General.
(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
(3) Reţelele existente de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
(4) Reţelele noi de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
(5) Reţelele de distribuţie a gazului metan şi racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
(6) Extinderile de reţele, lucrările de mărire a capacităţii ori noile reţele construite, indiferent de natura ori regimul reţelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste reţele, în limita capacităţii lor şi cu respectarea condiţiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua reţea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacităţii reţelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obţine o plată proporţională cu costul dovedit al lucrări suportate de el, dacă nu există prevederi contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilităţi.

nota 00: Prezenta documentație este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL, Oradea, CUI 35719611, putând fi folosită doar pentru scopul în care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată 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.

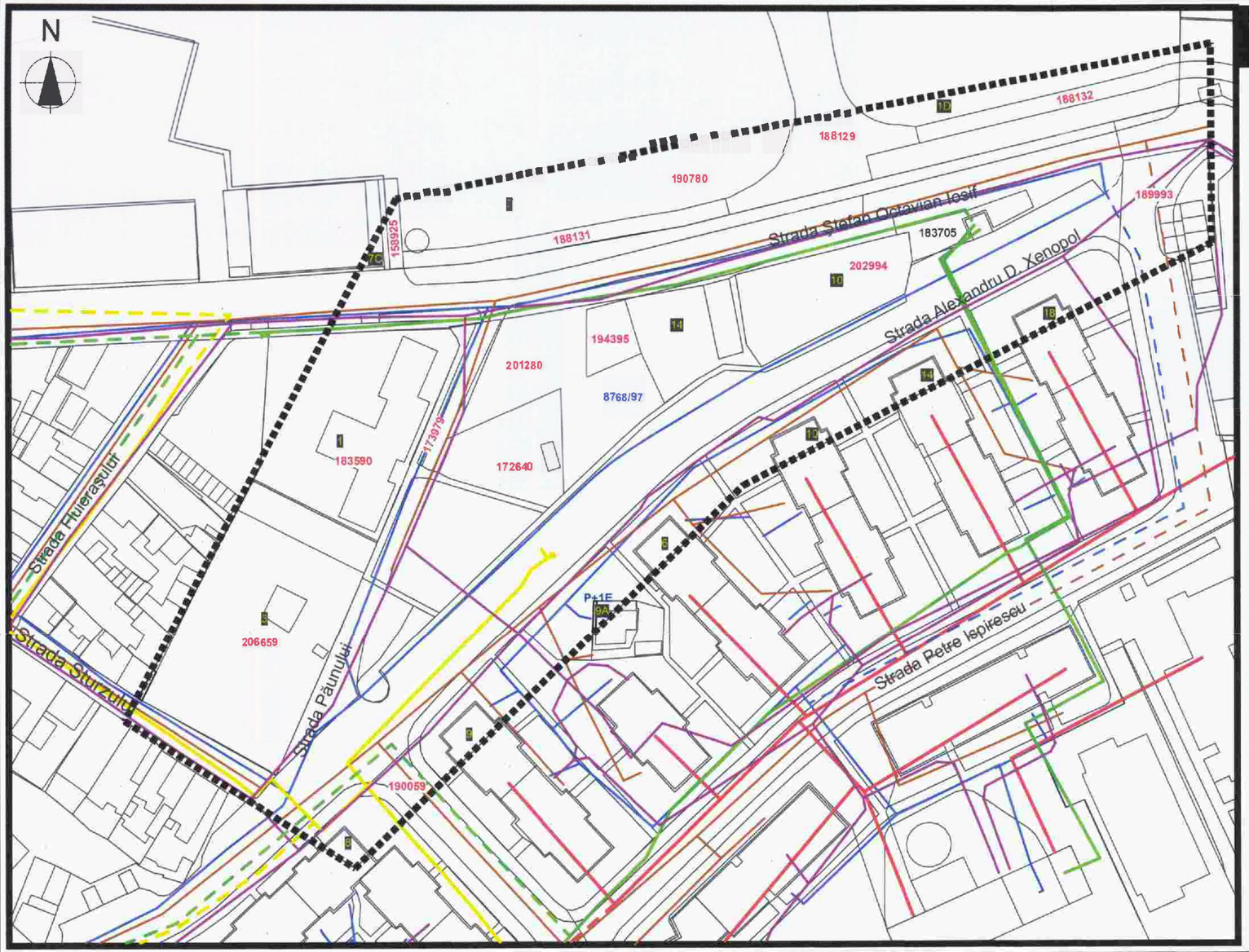
nota 01: Planul suport (cadastral / topografic) ce stă la baza prezentei documentații este conform cu situația existentă, a planului parcelar (OCPI) din data de 20.012020. Responsabilitatea pentru eventualele modificări / actualizări ale planului parcelar apărute după data de 20.01.2020 nefiind asumată.

nota 02: Planul suport (cadastral / topografic) ce stă la baza numerelor cadastrale 152228 și 190460 este conform cu situația existentă, a planului parcelar (OCPI) din data de 30.032020. Responsabilitatea pentru eventualele modificări / actualizări ale planului parcelar apărute după data de 30.032020 nefiind asumată.

ARCHISTUFF STUDIO

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL. DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Oneștilor - C. Brancoveanu - Str. Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20 / 2019
planșa	PLAN RETELE EDILITARE EXISTENTE/ PROPUSE
coordonator proiect	arh. urb. Sîn Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu- Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu / Adrian /
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa 3	data 2021 | 01	1 : 1000	planșa U03.15



PLAN RETELE EDILITARE EXISTENTE/ PROPUSE SCUAR VERDE CURPINS INTRE STR. S.O.IOSIF; A.D.XENOPOL; PAUNULUI SC. 1:800

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- **PERIMETRU AMPLASAMENT LUAT IN STUDIU**
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN PERIMETRUL LUAT IN STUDIU

RETELE EXISTENTE:

- RETEA ALIMENTARE CU APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA TERMOFICARE
- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA (MT)
- RETEA ALIMENTARE CU GAZE NATURALE (joasa presiune)
- RETEA RCS-RDS

RETELE PROPUSE SPRE EXTINDERE/RELOCARE:

- RETEA ALIMENTARE CU APA (propusa spre extindere)
- RETEA CANALIZARE (propusa spre extindere)
- RETEA TERMOFICARE (propusa spre extindere)
- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA (MT) (propusa spre extindere)
- RETEAALIMENTARE CU GAZE NATURALE (joasa presiune)

JUDEŢUL BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
ANEXĂ LA AVIZUL Nr. 2140 din 9.10.2021
ARHITECT ŞEF

Nota: Propunerile de modificare/ interventie/ relocare sau altele, asupra retelelor din zona in prezenta plansa sunt evidentiate cu caracter orientativ. Ele se vor studia prin documentatii de specialitate intr-o etapa ulterioara de implementare a investitiei, conform legislatiei in vigoare.

Nota: Conform ARTICOLUL 15 RLU-PUG Oradea-
Realizarea de retele edilitare:
(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanţa de către administraţia publică, furnizorul de utilităţi, investitor sau beneficiar, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliţi prin Planul Urbanistic General.
(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
(3) Reţelele existente de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
(4) Reţelele noi de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
(5) Reţelele de distribuţie a gazului metan şi racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
(6) Extinderile de reţele, lucrările de mărire a capacităţii ori noile reţele construite, indiferent de natura ori regimul reţelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste reţele, în limita capacităţii lor şi cu respectarea condiţiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua reţea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacităţii reţelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obţine o plată proporţională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilităţi.

0 10 20 30

nota 00: Prezenta documentaţie este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL, Oradea, CUI 35719611, putând fi folosită doar pentru scopul în care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată integral sau parţial direct sau indirect sau extinsă în afara scopului specificat, în virtutea dreptului de proprietate al celui de către terţi fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de proiect.
nota 01: Planul suport (ridicarea topografică) pe baza căruia s-a întocmit prezenta documentaţie este conform cu situaţia existentă, a planului [illegible] din data de 29.01.2020. Responsabilitatea pentru

ARCHISTUFF STUDIO
PROIECTARE URBANISM DESIGN

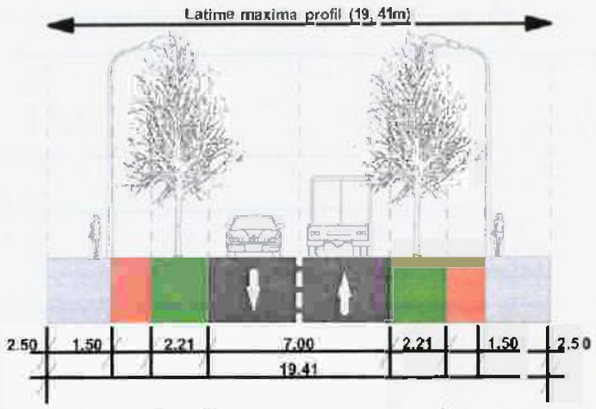
proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Onesţilor - C. Brancoveanu - Str. Simion Bărnuţiu
nr. proiect	20 /2019
planşa	**PLAN PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR SCUAR VERDE CUPRINS INTRE STRAZILE S.O.IOSIF; A.D.XENOPOL; PAUNULUI in corelare cu HCL. nr.175 din 28.01.2019**
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
şef proiect	arh. urb. Popa Silviu- Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuţ
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

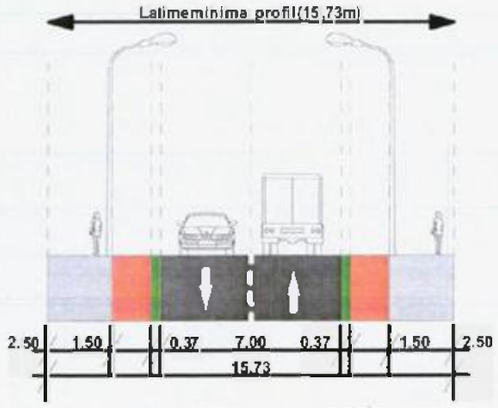
PUZ avizare etapa2	data 2021|01	scara 1 : 800	planşa U03.16

STR. WILLIAM SHAKESPEARE

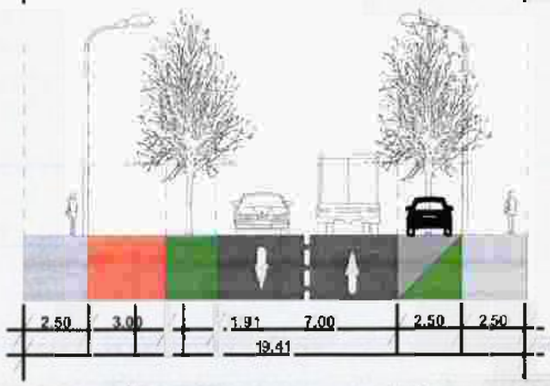
Nota: Prezenta ipoteza de organizare profil stradal se aplica pentru segmentul de strada cuprins intre str.CBrancoveanu si prelungirea str.S.Barnutiu.

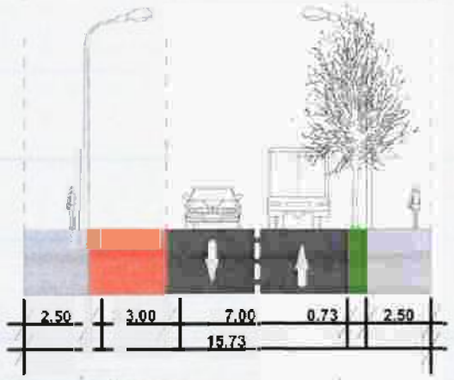
Ipoteza 1



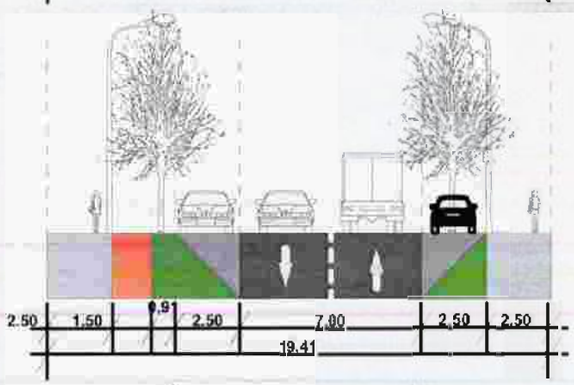


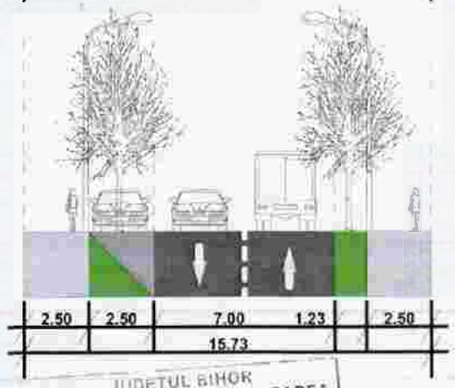
Ipeteza 2



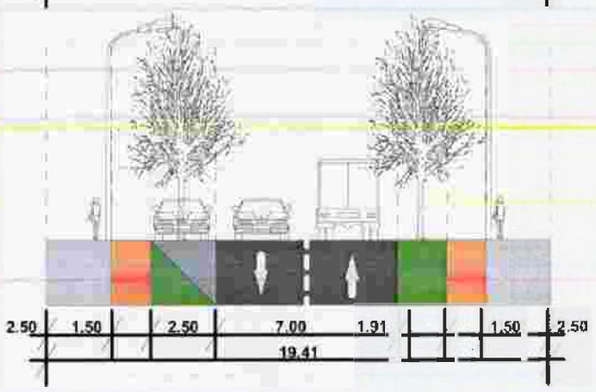


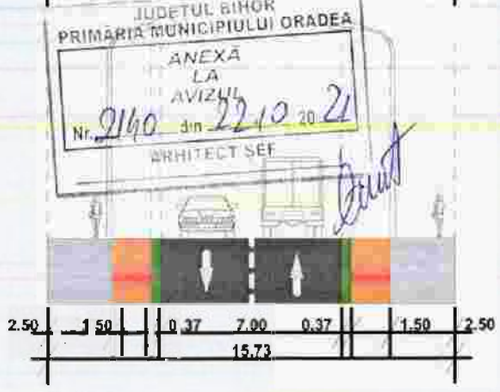
Ipoteza 3





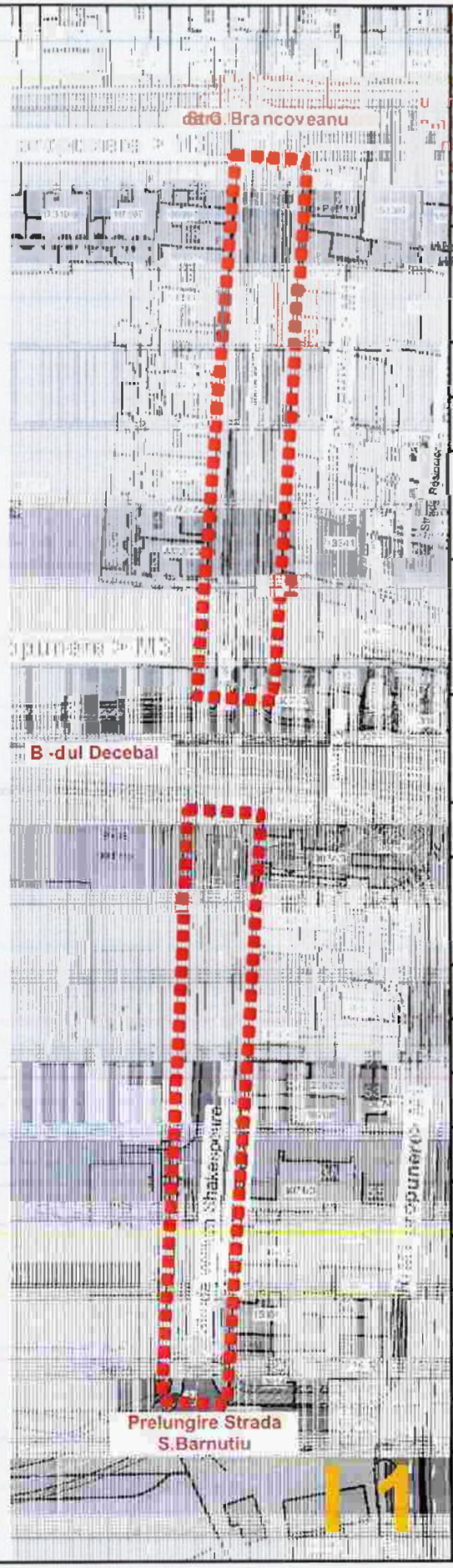
ipoteza 4





JUDEȚUL BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
ANEXĂ LA AVIZUL
Nr. 2140 din 22.10.2021
ARHITECT ȘEF

Trotuar pietonal
Carosabil auto
Spatiu auto
Pista biciclete
Parcaje in lungul strazii
Mixaj: spatiu verde/ parcaje in lungul strazii



nota 00: Prezenta documentație este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Oradea, CUI 35719615, putând fi folosită doar pentru scopul în care în mod specific este întocmită. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, nici în rumegătă integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor, folosirea ei de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai jos.

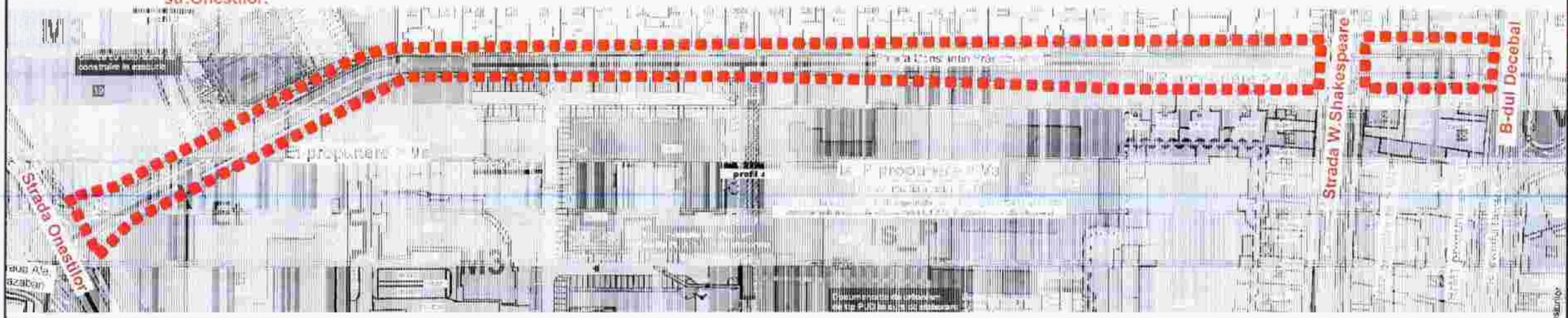
ARCHISTUFF STUDIO
PROIECTARE URBANISM DESIGN

proiect	ÎNTOC MRC PUZ - REGE NEFRAR IRBANĂ - B-DU [illegible] BAL - TU DOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea | jud. Bihor | zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Onestilor - C. Brancoveanu - Str. Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20 / 2019
planșa	IPOTEZE CARACTERISTICE-PROFILE STRADALE STRADA W.SHAKESPEARE
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu- Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

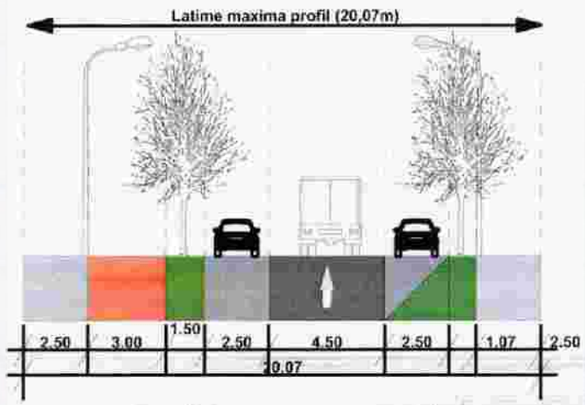
PUZ avizare etapa 2	data 2020 | 01	scara 1 : 250	planșa U03.17

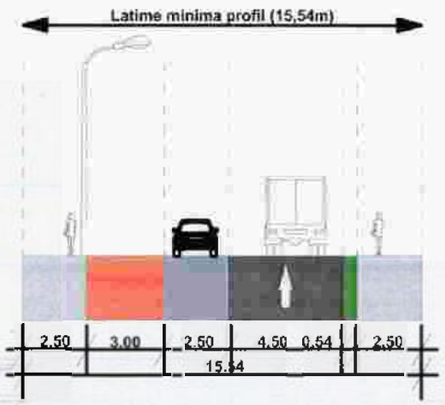
STR.CONSTANTIN BRANCOVEANU

Nota: Prezenta ipoteza de organizare profil stradal se aplica pentru segmentul de strada cuprins intre str.B-dul Decebal si str.Onestilor.

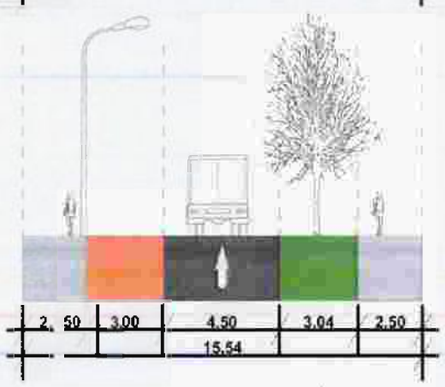


ipoteza 1

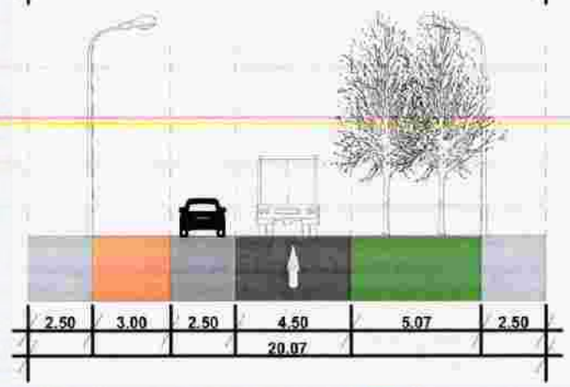


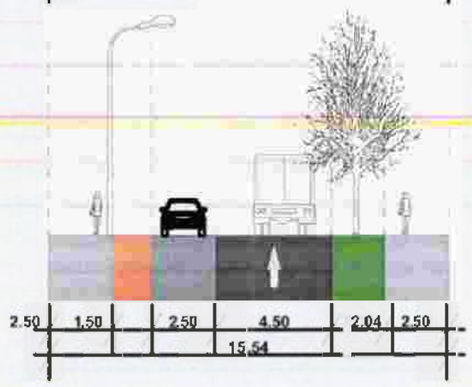


ipoteza 2



ipoteza 3





Trotuar pietonal
Carosabil auto
Spatiu auto

Pista biciclete
Parcaje in lungul strazii

Mixaj: spatiu verde/ parcaje in lungul strazii

I 2

Nota 00: Prezenta documentatia este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL, Oradea, CUI 35719611, putând fi folosită doar pentru scopul în care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor, folosirea ei de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai jos.

Arh.Popa Silviu Adrian - 0753/344712
Arh.Popa Cristina Anca - 0745/622809
PROIECTARE URBANISM DESIGN
ARCHISTUFF STUDIO
e-mail : popa.silviu_ar@yahoo.com
0259/442.26.02.2015 e.u.i. 35719611 Str.Ulmez nr.4 Oradea

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea |jud. Bihor	zona cuprinsă între: B. Decebal - Str. Onestilor - C. Brancoveanu - Str. Simion Bărnuțiu
nr. proiect	20 / 2019
planșa	IPOTEZE CARACTERISTICE-PROFILE STRADALE STRADA C.BRANCOVEANU
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
șef proiect	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing. topograf Girba Bogdan
întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuț
întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa 2	data 2020|01	scara 1 : 250	planșa U03.18

Ansamblu Solar Crisnei

LEGENDA

LIMITE ZONE STUDIATE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERITORIU STUDIAT
- LIMITA CADASTRALA A PROPRIETATII STUDIATE NR.CAD.199735 Steierdorf-Anina
- LIMITA UTR-URI CONFORM PLAN SURSE
- LIMITA UTR-U STUDIAT DIN CARE FACE PARTE TEREN, CU NR.CAD.199735 PROPUS SPRE RESTRUCTURARE SI REGLEMENTARE.
- PERIMETRU TEREN PROPUS SPRE STUDIU INTRU-O ENTITE ULTERIOARE PRIN PUD IN VEDEREA REALIZARII UNUI ANSAMBLU UNITAR.
- Nota: Pana la realizarea documentatiilor de urbanism ulterioare propuse pentru zona, nu se va putea desfasura functionarea.

PLAN SUPORT CADASTRAL

- Nota: Planul suport (sectorizat/topografic) ce sta la baza prezentei documentatii este conform cu situatia din teren, cu limitele de proprietate din Cartea Funciara. **Acestea nu au caracter definitiv, pot suferi modificari/actualizari de precizie pe parcursul etapei data 02.06.2015 ridicat anumite.**
- DRUMURI CIRCULATII AUTO/PIETONALI/CICLISTICE PARCAJE AUTO PROPUSE IN ZONA.
- MARGINI DE CIRCULATII CARUSABILE/TROTOARE PIETONALE PROPUSE IN ZONA.
- SCHIARIRI/ZONE VERZI PROPUSE.
- TERENURI INVECINATE STUDIATE / CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURILE STUDIATE
- NOTARE IMOBILE CADASTRALE (BORNE) IDENTIFICATE.
- NOTARE IMOBILE CADASTRALE (BORNE) NEIDENTIFICATE.
- NOTARE NUMERE ADMINISTRATIVE. (GARLIENI IDENTIFICATE.
- REGIM DE INALTIME EXISTENTE

Nota: Numerele prezentate in legenda sunt cu caracter orientativ. De exemplu nu de exemplu nu se va putea face o diferentiere intre un numar de imobil si un numar de bloc.

Marcare acces autorizat/posibil existent

DOMENII CARE FUNCTIONEAZA PE TERENURILE STUDIATE CONFORM PUG:

- **Ri/M1** Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-Ri/M1**- *Parcelar mixt proprietate privata si publica, destinat locuirii individuale si functiuni complementare*
- **M1** Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-M1**- Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea orientata de importanta locala.
- **M2** Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-M2**- Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea orientata de importanta locala.
- **M3** Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-M3**- Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea orientata de importanta locala.
- **M4** Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-M4**- Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea orientata de importanta locala.
- **Ri/M1** Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-Ri/M1**- *Parcelar mixt proprietate privata si publica, destinat locuirii individuale si functiuni complementare*
- **is_P** Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-is_P**- Zona de institutii si servicii publice constituite in ansamblori independente.
- **Liv** Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-Liv**- Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Locuinte colective mici.
- **Lc_A** Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-Lc_A**- Ansamblari de locuinte colective realizate inainte de anul 1950.
- **Et** Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-Et**- Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial destinate in exclusivitate unor activitati de turism.
- **G_t** Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-G_t**- Depozit pentru transportul urban, autobuze.
- **Va** Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-Va**- Spatii verzi, parcuri cu acces public solicitat.

RESTRUCTURARE PROPUSA PRIN PUZ:

- **Ri/M1**propunere<M1 Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-Ri/M1**- *Parcelar mixt proprietate privata si publica, destinat locuirii individuale si functiuni complementare* **Zona mixta cu regim de construire inchis.**
- **M2** propunere<M2 Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-M2**- Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea orientata de importanta locala propusa spre restructurare si **Zona mixta cu regim de construire inchis.**
- **M3** propunere<M3 Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-M3**- Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea orientata de importanta locala propusa spre restructurare si **Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea principalelor arterie de trafic (DC).**
- **Et** propunere<Et Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-Et**- Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial destinate in exclusivitate unor activitati de turism.Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea orientata de importanta locala propusa spre restructurare si **Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea principalelor arterie de trafic (DC).**
- **G_t** propunere<G_t Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-G_t**- Depozit pentru transportul urban, autobuze propusa spre restructurare si **Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea principalelor arterie de trafic (DC).**
- **is_P** propunere< Suprafata teren 1670[2.97] m²) cu destinatia stabilita prin **PUG-is_P**- Zona de institutii si servicii publice constituite in ansamblori independente propuse spre solutionare prin o documentatie de urbanism ulterioara.
- **is_P** propunere< Suprafata teren 2555[2.97] m²) cu destinatia stabilita prin **PUG-is_P**- Zona de institutii si servicii publice constituite in ansamblori independente propuse spre solutionare prin o documentatie de urbanism ulterioara. **Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea principalelor arterie de trafic (DC).**
- **is_P** propunere< Suprafata teren 3555[2.97] m²) cu destinatia stabilita prin **PUG-is_P**- Zona de institutii si servicii publice constituite in ansamblori independente propuse spre solutionare prin o documentatie de urbanism ulterioara. **Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea principalelor arterie de trafic (DC).**
- Suprafata teren 1h- proprietatea persoanelor fizice / juridice /trafara proprietatii beneficiarului / obligatiunii documentatiei de urbanism propusa spre formarea culoarelor de protectie a retelelor tehnico-edilitare, precum si a zonelor de protectie a drumurilor. Intra administrativ teritorial de proximitate Resita / Lunisoa, in vederea degajii profilului stradal. 9954.13 m² (0.99ha), imsumand suprafata totala din prezentul studiu.
- Suprafata teren 1h- proprietatea persoanelor fizice / juridice / trafara proprietatii beneficiarului / obligatiunii documentatiei de urbanism propusa spre formarea culoarelor de protectie a retelelor tehnico-edilitare, precum si a zonelor de protectie a drumurilor. Intra administrativ teritorial de proximitate Resita / Lunisoa, in vederea degajii profilului stradal. 9954.13 m² (0.99ha), imsumand suprafata totala din prezentul studiu. **ZONA STUDIATA TEREN PROPUS SPRE CESIONARE PRIN PUZ ARGUMENTE PROTEJ LUI STR. TUDOR VLADIMIRESCU (236.50 m² DIN CAD-199736)**
- Propunere de relocare sau reamenajare pod trotuar pentru asigurarea continuitatii si siguranta circulatiei pietonale
- Propunere de relocare sau reamenajare pod trotuar pentru asigurarea continuitatii si siguranta circulatiei pietonale

ZONE DE PROTECTIE SI RESTRICTII DE UTILITATE:

- 110kv **Zona de protectie infrastructura de alimentare cu energie electrica/STATIE ELECTRICA CONDUINE/TRANSFORMARE 110kv.** (pentru statiile exupul realizarii). **Zona de protectie infrastructura de alimentare cu energie electrica/LINIE AERIANA 110kv.** 2km latime culoar zona de protectie.
- **LINIE AERIANA 110kv.** (DA propunere de relocare) **Zona de protectie infrastructura de alimentare cu energie electrica/LINIE AERIANA 110kv.** 2km latime culoar zona de protectie.

PROFILE TRANSVERSALE PROPUSE:

BILANT TERITORIU - SITUATIA PROPUSA:

NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA EXISTENTA (mp)	SUPRAFATA PROPUSA (mp)
	TOTAL TERENURI STUDIATE	304,086	38,40

REGLEMENTARI PROPUSE M1

- **Ri/M1** propunere< M1 Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-Ri/M1**- *Parcelar mixt proprietate privata si publica, destinat locuirii individuale si functiuni complementare* **Zona mixta cu regim de construire inchis (MI).**
- **M2** propunere< M2 Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-M2**- Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea orientata de importanta locala propusa spre restructurare si **Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea principalelor arterie de trafic (DC).**
- **G_t** propunere< M1 Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-G_t**- Depozit pentru transportul urban, autobuze propusa spre restructurare si **Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea principalelor arterie de trafic (DC).**
- **M2** propunere< M1 Terenuri cu destinatia stabilita prin **PUG-M2**- Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea orientata de importanta locala propusa spre restructurare si **Zona mixta cu regim de construire inchis, asezarea principalelor arterie de trafic (DC).**

REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-M1,ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS :

Nota: Se va respecta urmatoarea reglementare cu privire la regimul de inaltime maxim admis:

1 - Regim de inaltime maxim S / D + P + 2 + R / M
2 - CUT maxim = 1,5
3 - Coeficient de ocupare a solului (POT) maxim = 0,6
4 - Suprafata teren min 250 m²

PLAN REGLEMENTARI SCUAR VERDE CURPINS INTRE STR. S.O.IOSIF; A.D.XENOPOL; PAUNULUI SC. 1:800

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURI STUDIATE
- LIMITA CADASTRALA A PROPRIETATII STUDIATE NR.CAD. 172640 4296 194395 160893 177309 202994 183705 8768/97
- LIMITA UTR-uri CONFORM PLAN SUPORT PUG
- LIMITA UTR-Liu STUDIAT PROPUS SPRE SCHIMBARE IN UTR- Va.
- PLAN SUPORT CADASTRAL

Nota: Planul suport (cadastral/topografic) ce sta la baza prezentei documentatii este conform cu situatia existenta, a planului parcelar (OCPI) din data: **15.06.2020. Responsabilitatea pentru eventualele modificari/actualizari ale planului parcelar aparute dupa data 15.06.2020 neflind asumata.**

- DRUMURI CIRCULATII AUTO/PIETONALE/PARCAJE AUTO EXISTENTE IN ZONA.
- MARCAJE CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE IN ZONA.
- SCUARURI/ZONE VERZI EXISTENTE.
- TERENURI INVECINATE STUDIATE/ CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURILE STUDIATE.

15691/7 NOTARE NUMERE CADASTRALE (ROSU) IDENTIFICATE.

3074/3 NOTARE NUMERE TOPOGRAFICE (ALBASTRU) IDENTIFICATE.

37A NOTARE NUMERE ADMINISTRATIVE (GALBEN) IDENTIFICATE.

P+2E REGIM DE INALTIME EXISTENT

Nota: Numerele prezentate in legenda sunt cu caracter orientativ. Ele avand rolul de si exemplifica legenda, fara o trimitere expresa la parcelele cu un nr cadastral/topografic sau administrativ identic prezentat pe plansa.

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA TERENURI STUDIATE:

- **M3** Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-M3-** Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic.
- **M4** Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-M4-** Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala.
- **Is_P** Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-Is_P-** Zone de institutii si servicii publice constituite in ansambluri independente.
- **L iu** Terencu destinatie stabilita prin **PUG-Liu-** Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Locuinte colective mici.
- **Lc_A** Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-Lc_A-** Ansambluri de locuinte colective realizate inainte de anul 1990.
- **V a** Terencu destinatie stabilita prin **PUG-Va-** Scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

RETELE EDILITARE(propuse):

Nota: In prezent zona cuprinsa in studiu (ZONA TERENURI STUDIATE ● ● ● ● ●)este deservita de **urmatoarele retele**: ALIMENTARE CU APA | ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA | CANALIZARE MENAJERA | ALIMENATRE CU ENERGIE TERMICA | ALIMENTARE CU GAZE NATURALE | RETEA DE TELECOMUNICATII RDS-RCS.

Nota: Se propune mentinerea in functiune a **retelelor prezente; modernizarea lor in vederea satisfacerii nevoilor de consum viitoare, ca urmare a investitiilor propuse spre dezvoltare in zona luata in studiu prin documentatii/studii de urbanism anterioare, prezentul studiu.**

REGLEMENTARI URBANISTICE-REGENERARE URBANA PROPUSE:

- Teren zona verde, parc tematic cu acces public nelimitat.
- Liu propunere> Va Teren cu destinatie stabilita prin **PUG-Liu-** Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban/ Locuinte colective propuse prin PUZ aprobat prin HCL.626 din 28.06.2018 (si revocat prin HCL nr.175 din 28.02.2019) propus spre restructurare/regenerare in **Va - Zona verde-scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat**

REGLEMENTARI URBANISTICE UTR- Va- ZONA VERDE- SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

UTILIZARI ADMISE:
Plantatii inalte, medii si joase
Sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo
Mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile
Edicule, componente ale amenajării peisagere
Construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică
Grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere
UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:
Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
UTILIZARI INTERZISE:
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati.
Orice utilizări, altele decât cele admise le "UTILIZARI ADMISE" sau "UTILIZARI ADMISE CU CONDTIONARI"
LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA PNETRU INTREG SCUARUL VERDE DELIMITAT DE STRAZILE A.D.XENOPOL;PAUNULUI SI S.O.IOSIF:
STRADA A.D.XENOPOL: -minim 6m
STRADA S.O.IOSIF:- minim - 6m
STRADA PAUNULUI - minim - 6m
AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATADE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
In cazul coexistentei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3,5 m
INDICI SI SUPRAFETE:
Lot propus S=cca. 932,21mp.(doar lotul propus spre restructurare/ regenerara (UTR Liu-> UTR Va))
POT maxim= 5% (pentru constructiile ce contin spatii interioare)
CUT maxim = 0,1 (pentru constructiile ce contin spatii interioare)
REGIM MAXIM DE INALTIME
S - subsol, D - demisol, P - parter
(S / D)+P+1
Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 7m.
PARCAJE:
Este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.
Parcajele se vor amenaja in apropiarea zonelor de intrare, ca parte a si strategii de parcaje.
Pentru functiuni tehnico edilitare 1loc de parcare la 150mp AU
Pentru vizitatori : Utilizatorii parcului (zonei verzi) vor avea autovehiculele parcate in incinta proprietatilor private din zona. Zona verde deservind locuitorii din imprejurimi.
SPATII VERZI:
Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).
IMPREJMUIRI:
Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,5 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită,iar catre spatiul public, vor fi de tip transparent.

NOTA: Documentatia de regenerare urbana se va studia printr-o documentatie de specialitate ulterioara (studiu de fezabilitate, amenajare peisagera, sau **atele asemenea** in functie de caz in vederea cresterii calitatii locuirii la nivel urban prin:
-reconsiderarea/ eficientizarea mobilitatii (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc.)
-reorganizarea spatiului public- prin diferentierea, specializarea, amenajarea acestuia
-dezvoltarea serviciilor- publice si comerciale
-reabilitarea infrastructurii
-cresterea gradului de mixaj functional- pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului- prin interarea unor noiactivitati
-ameliorarea conditiilor de mediu- in toate componentele sale

0 10 20 30

nota 00: Prezenta documentaţie este proprietatea SC ARCHISTUFF STUDIO SRL, Oradea, CUI 35719611, putând fi folosită doar pentru scopul în care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată integral sau parţial direct sau indirect sau extinsă în afara aplicării proiectului specificat. În virtutea dreptului de autor, folosirea ei de către terţi fără permisiunea scrisă a SC ARCHISTUFF STUDIO SRL în mod expres şi anterior de mai sus constituie o încălcare a legii.
nota 01: Planul suport (topografic) ce sta la baza prezentei documentatii este conform cu situatia existenta, a planului parcelar (OCPI) din data de 20.01.2020. Responsabilitatea pentru

ARCHISTUFF STUDIO DESIGN
PROIECTARE URBANISM ARHITECTURA
O.C.I.

proiect	ÎNTOCMIRE PUZ - REGENERARE URBANĂ - B-DUL DECEBAL - TUDOR VLADIMIRESCU
beneficiar	MUNICIPIUL ORADEA
amplasament	mun. Oradea	jud. Bihor	zona cuprinsă între B. Decebal - Str. Oneştilor - C. Brancoveanu - Str. Simion Bărnuţiu
nr. proiect	20 / 2019
planşa	**PLAN REGLEMENTARI SCUAR VERDE CURPINS INTRE STRAZILE S.O.IOSIF; A.D.XENOPOL; PAUNULUI în corelare cu HCL nr.175 din 28.01.2019**
coordonator proiect	arh. urb. Sim Rodica
şef proiect	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectat	arh. urb. Popa Silviu - Adrian
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Cosmin Vlad
proiectant specialitate drumuri	ing. drumar Adrian Lazau
proiectant specialitate topografie	ing topograf Girba Bogdan
Întocmit	arh. Árva Csaba - Mihály
Întocmit	arh. Romocea Bogdan - Mircea
Întocmit	stud. arh. Roman Raul - Ionuţ
Întocmit	graf. Sabau Mircea - Tudor

PUZ avizare etapa 2	data 20.21|01	scara 1 : 800	planşa U03.1.1