



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– faza MASTERPLAN – "Creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcțională pentru asigurarea coerenței urbane - Oradea"

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12.2024;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal– faza MASTERPLAN – "Creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcțională pentru asigurarea coerenței urbane - Oradea";

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 505908 /1 din data de 19.02.2024;

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat cu numărul 505908/2 din data de 19.02.2024, întocmit de către Direcția Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea aprobarea proiectului sus menționat;

Prin acest proiect se prevede aprobarea Planului Urbanistic Zonal– faza MASTERPLAN – "Creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcțională pentru asigurarea coerenței urbane - Oradea";

Situația juridică

Prezenta documentație s-a realizat la solicitarea beneficiarului PMO (Primăria Municipiului Oradea) și CLO (Consiliul Local Oradea) în scopul reglementării terenului situat în municipiul Oradea între strada Ion Bogdan la sud-est, strada Matei Corvin la sud, calea ferată în partea de nord-vest (lângă groapa de gunoi a localității) și limita UAT Biharia la nord – suprafața terenului studiat este de 577,29 Ha și este situat parțial în intravilan și parțial în extravilan (conform limite intravilan/extravilan PUG Oradea). Se propune reglementarea terenului mai sus menționat în suprafață de 577,29 Ha în vederea creării accesibilității din Calea Bihorului la parcelele limitrofe și reorganizării funcționale pentru asigurarea coerenței urbane.

Rețele tehnico edilitare: Zona terenurilor studiate este echipată edilitar complet, fiind deservită de rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, pluvială, distribuție energie electrică (LEA 110Kv, MT/JT), CATV/INTERNET (Telekom, RDS, Orange, Vodafone, UPC) și alimentare cu gaze naturale (presiune redusă, medie, înaltă).

Ținând seama de prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată prin Legea nr.453/2001,

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

Văzând avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – faza MASTERPLAN – Creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcțională pentru asigurarea coerenței urbane – Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;

Descrierea soluției propuse

- Prezenta documentație s-a realizat la solicitarea beneficiarului PMO (Primăria Municipiului Oradea) și CLO (Consiliul Local Oradea) în scopul reglementării terenului situat în municipiul Oradea între strada Ion Bogdan la sud-est, strada Matei Corvin la sud, calea ferată în partea de nord-vest (lângă groapa de gunoi a localității) și limita UAT Biharia la nord – suprafața terenului studiat este de 577,29 Ha și este situat parțial în intravilan și parțial în extravilan (conform limite intravilan/extravilan PUG Oradea).

- Se propune reglementarea terenului mai sus menționat în suprafață de 577,29 Ha în vederea creării accesibilității din Calea Bihorului la parcelele limitrofe și reorganizării funcționale pentru asigurarea coerenței urbane.

Prin prezenta documentație se propune:

- Dezvoltarea a 16 zone de reglementare ce se vor studia prin PUZ-uri în etape viitoare conform planșei U15- Plan reglementări masterplan.
- Dezvoltarea servitutilor de utilitate publică cu posibilitate de formare și previzionarea dezvoltării de legături noi.
- Se previzionează dezvoltarea a 9 zone funcționale pentru care se propun regulamente de urbanism cu caracter preliminar ce vor fi detaliate și aplicate în etape viitoare în funcție de caz și context prin documentații de urbanism de tip PUZ.

Noile zone funcționale previzionate vor fi denumite după cum urmează:

- L1 - Locuințe unifamiliale și anexele acestora, Locuințe semicolective cu două unități locative destinate pentru două familii (două apartamente).
- L1c - Locuințe unifamiliale și anexele acestora, Locuințe semicolective cu două unități locative destinate pentru două familii (două apartamente). Locuințe în cascada, Locuințe înșiruite.
- Lc_1 - Locuințe colective de dimensiuni mici- izolate.
- Lc_2 - Locuințe colective de dimensiuni mici- izolate cu parter comercial.
- Lc_3 - Locuințe colective cu parter comercial.
- Zm_1 - Zona de activități economice cu caracter terțiar- locuire.
- Zm_2 - Zona de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni.
- Z_ip / Z_js - Zona institutii publice și servicii- educație/ Zona institutii de educație cu caracter privat.
- Z_v1 - Zona verde destinată tuturor categoriilor de vârstă- circulații velo-pietonale.

Având în vedere contextul urbanistic existent:

- 1) Dezvoltarea conectivității în context zonal.

În situația existentă s-a identificat o accentuată dezvoltarea a conectivității zonei studiate în ultimii ani:

- Dezvoltarea strazii Căii Bihorului spre vest prin până la intersecția cu drumul E 671.
- Dezvoltarea legăturii Strazii Santaului cu drumul expres, respectiv cu autostrada A3.
- Dezvoltarea drumului de legătură între drumul E671 și Strada Santaului și Strada Matei Corvin.
- Dezvoltarea drumului de legătură zona de dealuri (Paleu) și Calea Bihorului respectiv spre sud Strada Matei Corvin.
- Fluidizarea traficului prin dezvoltarea pasajului supraterran pe relația Oradea Biharia pe drumul E 671 la intersecția cu Strada Calea Bihorului.

- 2) Dezvoltarea conectivității în context metropolitan.

- Dezvoltarea Centurii Paleu ce va avea conectivitate cu drumul în curs de proiectare ce se va dezvolta spre sud din zona dealurilor spre strada Calea Bihorului și Strada Matei Corvin.
- Dezvoltarea inelului metropolitan de nord ce va realiza legătura drumului DN 1 Oradea Cluj cu drumul E671 Oradea Satu Mare prin zona de dealuri la nord de zona luată în studiu. Zona studiată se va conecta la inelul metropolitan de nord prin drumul în curs de proiectare ce va lega strada Calea Bihorului și Strada Matei Corvin.

- 3) Contextul reliefului.

- Zona luată în studiu este în procent de 75% plană cu diferențe reduse de nivel. Diferențele maxime de înălțime se identifică în zona nord-estică a limitei studiate în prezenta documentație, zona care este edificată cu construcții în procent de 70%. Astfel o resursă majoră de teren cu potențial de dezvoltare se regăsește în zona strazii Calea Bihorului la sud și la nord de aceasta, și în zona vestică a limitei de teren studiate în prezenta documentație. Respectiv teritoriul situat între drumul E671, Strada Matei Corvin și calea ferată Oradea- Satu Mare.

- 4) Tendințe identificate.

- S-a identificat tendința de expansiune a zonei de locuire individuală și a zonelor de activități nepoluante înspre vest în zona în zona cartierului Oncea, zona strazilor Padurii, Calea Bihorului, Drumul Hotarului, Strada Zorilor etc.
- Totodată s-a identificat tendința de expansiune activităților terțiare și de tip comercial dezvoltate în unități de mari dimensiuni în proximitatea strazii Santaului și drumului E671 Oradea Satu Mare.

- 5) Viziune.

- Având în vedere aspectele menționate se previzionează introducerea în intravilan a suprafețelor de teren marcate expres în prezenta documentație. Prezenta documentație de tip Masterplan reprezintă viziunea generală de dezvoltarea a noilor zone funcționale și a infrastructurii rutiere, cât și reglementările cadru pentru zonele funcționale previzionate în directă concordanță cu reglementările existente, relief, tendințele identificate cât și conectivitatea existentă a zonei.

- Viziune Masterplan va fi studiata prin PUZ de zona care va stabili si reglementa in detaliu zona in cauza.
- Fiecare "PUZ de zona" asa cum este denumit in prezenta documentatie va stabili servitutele de utilitate publica aferente dezvoltarii tramei stradale de interes local, infrastructura edilitara, spatiile verzi, reglementari de constructibilitate asupra parcelelor destinate edificarii de constructii etc, in directa concordanta cu viziune prezentei documentatii (Masterplan).

Reglementările urbanistice masterplan constituie cadrul pentru reglementările PUZ în etapele viitoare. Utilizările admise, cele admise cu condiționări, precum și indicii urbanistici POT și CUT din prezentul regulament preliminar, pot suferi modificări în funcție de caz și context la momentul elaborării PUZ de zonă. Pentru aplicarea modificărilor asupra prezentului regulament, se va obține în prealabil un aviz CMUAT.

➤ **ZONA DE REGLEMENTARE - L1**

- L1 - Locuinte unifamiliale si anexe ale acestora, Locuinte semicolective cu doua unitati locative destinate pentru doua familii (doua apartamente), in corpuri de cladire dispuse izolat.

Utilizari admise:

- Locuinte individuale (unifamiliale) si anexe ale acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.
- Locuinte semicolective (familiale) – doar pentru, cu maximum doua unitati locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite).
- Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 1700 mp, caz in care se va elabora P.U.D.

Suprafata lot: Minim 850mp;

Amplasarea fata de aliniament:

Retragerea fata de aliniament se va realiza intre (minim 5 m, maxim 7 m). Garajele auto se vor retrage minim 6m de la aliniament.

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

Pentru constructiile dispuse izolat:

a) cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanta minima de 3 m sau H/2 masurata la cornisa sau atic.

b) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta de minim 8m;

c) garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.

d) garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

e) toate constructiile de pe parcela in inteles urban se vor amplasa in fasia adiacenta aliniamentului, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 25 mp.

Stationarea autovehiculelor:

Necesarul de parcaje: Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 150 mp;

b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 150 mp.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

- Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S) +P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R;

- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m.

- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

Procentul maxim de utilizare a terenului (POT), Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):

Pentru constructiile dispuse izolat: P.O.T. maxim = 35%, C.U.T. maxim = 0,9;

➤ **ZONA DE REGLEMENTARE - L1c**

L1_c - Locuinte unifamiliale si anexe ale acestora, Locuinte semicolective cu doua unitati locative destinate pentru doua familii (doua apartamente). Locuinte in cascada, Locuinte insiruite.

Utilizari admise:

- Locuinte individuale (unifamiliale) si anexe ale acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.
- Locuinte semicolective (familiale) - doar pentru, cu maximum doua unitati locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite).

- Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 1700 mp, caz in care se va elabora P.U.D.

Suprafata lot:

- Minim 850mp.
- Pentru locuinte insiruite/ covor minim 250mp
- Pentru locuinte in cascada 220mp

Amplasarea fata de aliniament:

Retragerea fata de aliniament se va realiza intre (minim 3 m). Garajele auto se vor retrage minim 6m de la aliniament.

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- Pentru constructiile dispuse izolat:
 - a) cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanta minima de 3 m sau H/2 masurata la cornisa sau atic.
 - b) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta de minim 8m;
 - c) garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.
 - d) garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei.
 - e) toate constructiile de pe parcela in inteles urban se vor amplasa in fasia adiacenta aliniamentului, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 25 mp.
- Pentru constructiile dispuse insiruit, covor sau cascada:
 - a) cladirile se vor amplasa in regim insiruit cu maxim 8 unitati locative insiruite. La invecinarea cu alte unitati teritoriale de referinta alaturate fata de spatiul strazii sau la grupuri de cate 8 unitati amplasate pe parcele individuale cladirile se vor retrage cu minim 3 m sau H/2 fata de limita parcelelor respective;
 - b) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta de minim 8m;
 - c) toate constructiile cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc) vor avea suprafata insumata de maximum 25 mp.
 - d) exista posibilitatea de amplasare in zona din spatele locuintei a unui garaj pentru maxim 1 autoturism cu acces din aleea organizata in interiorul cvartalului, constructie cu h maxim 3,50 m si latimea maxima de 4 m in raport cu limita posterioara a parcelei, amplasat pe aceasta limita cu conditia suplimentara ca retragerea locuintei fata de limita posterioara sa fie de minim 11 m si latimea parcelei sa fie de minim 9 m.

Stationarea autovehiculelor:

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

- Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere, locuinte insiruite, locuinte in cascada:
 - a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 150 mp;
 - b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 150 mp.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum doua locuri de parcare.
- Functiuni de turism minimum doua locuri de parcare.
- Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai putin de doua.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

- Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S) +P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.
- Prin exceptie, pentru cladirile de locuit de tip covor, regimul de inaltime nu poate depasi una din urmatoarele configuratii: D+P, (S/D)+P+R (nivel partial), (S/D)+P+M, respectiv doua niveluri supraterane.
- Pentru cladirile de locuit de tip cascada regimul de inaltime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter si trei niveluri / etaje), cu conditia ca in nici un punct al constructiei sa nu se suprapuna pe verticala mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat in exclusivitate garajelor si altor functiuni conexe, nu locuirii.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor de tip cascada, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 15 m, iar cea masurata la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 18 m. Inaltimea se masoara de la baza fatadei din aval.

Spatii libere si spatii plantate:

- Pentru constructiile dispuse izolat: Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).
- Pentru constructiile dispuse insiruit, covor si in cascada:

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Procentul maxim de utilizare a terenului (POT):

- Pentru constructiile dispuse izolat: P.O.T. maxim = 35%
- Pentru constructiile dispuse insiruit: P.O.T. maxim = 45%
- Pentru constructiile covor sau in cascada: P.O.T. maxim = 60%

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):

Pentru constructiile dispuse izolat: C.U.T. maxim = 0,9

Pentru constructiile dispuse insiruit: C.U.T. maxim = 1,1

Pentru constructiile covor sau in cascada: C.U.T. maxim = 1,1

➤ ZONA DE REGLEMENTARE – Lc_1 si Lc_2

Lc_1 - Locuinte colective de dimensiuni mici- izolate.

Lc_2 - Locuinte colective de dimensiuni mici- izolate cu parter comercial.

Utilizari admise:

- Locuinte colective mici (Lc_1) si locuinte colective mici cu parter commercial (Lc_2) (functiuni teritiare - comerț alimentar si nealimentar, servicii de interes si cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentatie publica, spatii pentru educatie) .

Modul de organizare/structurare a zonei parterului activ:

- atat accesul publicului, cat si accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deseurilor etc) sa se faca direct din spatiul public si sa fie separate de accesele locuintelor;
- sa nu afecteze in nici un fel spatiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidentilor - sa nu existe accese inspre aceste spatii;

Suprafata lot: Minim 1000mp;

Amplasarea fata de aliniament: Pentru (Lc_1si Lc_2) retragerea minima fata de aliniament va fi de minim 5m de la aliniamentul stradal.

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- De regula imobilele se vor amplasa in sistem deschis (front discontinuu).
- In cazul unei discontinuitati in frontul cvartalului se va dispune realizarea continuitatii parterului prin mijloace arhitecturale: prelungirea registrului parterului sub forma de imprejmuire cu accesibilitate controlata catre domeniul privat corespunzator interiorului cvartalului; se va acorda o atentie deosebita modului in care se configureaza imaginea catre domeniul public.
- In cazul discontinuitatii, aceasta va fi de minim 5 m fata de limita de proprietate (10 m intre cladirile aflate pe parcele invecinate), evitandu-se ca eventualele ferestre ale camerele de locuit sa fie dispuse fata in fata.
- Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi inaltimea la cornisa a cladirii sau minim 10 m.

Stationarea autovehiculelor:

- Stationarea autovehiculelor se vor dispune la subsolul / demisolul / parterul cladirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare in vigoare, respectiv vor pastra o distanta minima de 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit.
- Nu se admite accesul sau stationarea autovehiculelor in curtile din spatele cladirilor de locuit, in afara fasiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasarii constructiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuinte:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila mai mica de 100 mp;
- doua locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila mai mare de 100 mp.

Alte functiuni: atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 14 m, masurata de la nivelul trotuarului, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 16 m, respectiv un regim de inaltime de (1-2S)+P+2+M/R. Ultimul nivel admis va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80 m sau mansarda.

Spatii libere si spatii plantate:

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidential in cazul in care terenul nu e parcelat, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Procentul maxim de utilizare a terenului (POT):

Pentru (Lc_1) si (Lc_2):

- P.O.T. maxim parcela comuna = 35%
- P.O.T. maxim parcela de colt = 50%

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):

Pentru (Lc_1) si (Lc_2):

- C.U.T. maxim parcela comuna = 1,5
- C.U.T. maxim parcela de colt = 1,8

➤ **ZONA DE REGLEMENTARE – Lc_3**

Lc_3 - Locuinte colective cu parter comercial.

Utilizari admise:

- Locuinte colective cu parter commercial (Lc_3) (functiuni teritiare - comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică, spații pentru educație).

Modul de organizare/structurare a zonei parterului activ:

a) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor;

b) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților - să nu existe accese înspre aceste spații;

Suprafața lot: Minim 1500mp

Amplasarea față de aliniament:

- Clădirile se vor amplasa în aliniamentul spațiului public cu regim deschis.
- La nivelul parterului se vor realiza retrageri de minim 6 m din aliniament.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis (front discontinuu).
- În cazul unei discontinuități în frontul cvartalului se va dispune realizarea continuității parterului prin mijloace arhitecturale: prelungirea registrului parterului sub formă de împrejmuire cu accesibilitate controlată către domeniul privat corespunzător interiorului cvartalului; se va acorda o atenție deosebită modului în care se configurează imaginea către domeniul public.
- În cazul discontinuității, aceasta va fi de minim 10 m, evitându-se ca eventualele ferestre ale camerelor de locuit să fie dispuse față în față.

Stationarea autovehiculelor:

- Stationarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.
- Nu se admite accesul sau stationarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fasiei de teren adiacente aliniamentului/alinierei, destinate amplasării construcțiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Alte funcțiuni: - atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- Pentru loturile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18 m, respectiv un regim de înălțime de (1S)+P+3. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- Pentru loturile de colț înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, măsurată de la nivelul trotuarului, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1S)+P+3+R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Spații libere și spații plantate:

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidențial în cazul în care terenul nu e parcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Procentul maxim de utilizare a terenului (POT):

Pentru (Lc_3) :

- P.O.T. maxim parcela comuna = 40%
- P.O.T. maxim parcela de colț = 50%

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):

Pentru (Lc_3) :

- C.U.T. maxim parcela comuna = 1,6
- C.U.T. maxim parcela de colț = 2,4

➤ ZONA DE REGLEMENTARE Zm 1

Zm_1 - Zona de activitati economice cu caracter tertiar- locuire.

Utilizari admise:

- Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de sanatate, de turism. Spatiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie. Parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.
- Volumetria cladirilor va fi organizata in 2 tronsoane pe verticala:
- Primul tronson cu structura functionala mixta incluzand activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de sanatate, de turism - primele 3-4 niveluri (maxim P+3);
- Al doilea tronson cu structura functionala de locuire si spatii cazare turism (de la etajul 3-4 pana la ultimul nivel).

Suprafata lot: 800mp.

Amplasarea fata de aliniament:

- Cladirile se vor amplasa in regim deschis.
- La nivelul parterului se vor realiza retrageri de minim 5 m din aliniament.

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- De regula imobilele se vor amplasa in sistem deschis (front discontinuu).
- In cazul unei discontinuitati in frontul cvartalului se va dispune realizarea continuitatii parterului prin mijloace arhitecturale: prelungirea registrului parterului sub forma de imprejmuire cu accesibilitate controlata catre domeniul privat corespunzator interiorului cvartalului; se va acorda o atentie deosebita modului in care se configureaza imaginea catre domeniul public.
- In cazul discontinuitatii, aceasta va fi de minim 10 m, evitandu-se ca eventualele ferestre ale camerele de locuit sa fie dispuse fata in fata.

Stationarea autovehiculelor:

- Stationarea autovehiculelor se va realiza in proportie minima de 75% in spatii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul cladirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare in vigoare, respectiv vor pastra o distanta minima de 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit.
- Nu se admite accesul sau stationarea autovehiculelor in curtile din spatele cladirilor de locuit, in afara fasiei de teren adiacente aliniamentului/alinerii, destinate amplasarii constructiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuinte:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila mai mica de 100 mp;
- doua locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila mai mare de 100 mp.

Alte functiuni: - atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

- Cladirile multifunctionale aferente zonei de reglementare Zm_1 vor fi organizate volumetric in 2 tronsoane distribuite pe verticala dupa cum urmeaza:
- Primul tronson cu functiunile mentionate la Sectiunea 2. Utilizări funcționale exclus locuire; cu înălțimea maximă la cornişă de 9 m, măsurată de la nivelul trotuarului, respectiv un regim de înălțime de (1S)+P+1;
- Următorul tronson cu funcțiunea de locuire colectivă etajele 2, 3, 4 (maxim 3 niveluri) care nu vor depăși înălțimea maximă de 21m.

Spatii libere si spatii plantate:

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidential in cazul in care terenul nu e parcelat, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Procentul maxim de utilizare a terenului (POT):

Pentru (Zm_1) :

- P.O.T. maxim pentru tronsonul cu functiuni diferite de locuire= 50%
- P.O.T. maxim pentru tronsonul de locuire = 20%

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):

Pentru (Zm_1) : C.U.T. maxim= 1,6

➤ **ZONA DE REGLEMENTARE Zm 2**

Zm_2 - Zona de activitati economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni.

Utilizări admise:

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Funcțiuni financiar bancare

Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de cultură

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni sportive

Funcțiuni de turism

Funcțiuni comerciale en detail, inclusiv alimentație publică inclusă în clădiri cu funcțiuni mixte și servicii de mari dimensiuni

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Suprafața lot: 800mp.

Amplasarea față de aliniament:

- Clădirile se vor amplasa în aliniamentul spațiului public cu regim deschis.
- Retragerile din aliniament vor fi de minim 6m.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis (front discontinuu).
- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 4,5 m.
- În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se pot alina de acesta, cu condiția respectării prevederilor normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare se va stabili prin studii / documentații tehnice / urbanistice, în cadrul cărora se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal..

Stationarea autovehiculelor:

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Stationarea autovehiculelor se va realiza de regulă, majoritar în garaje colective subterane.
- Se admite stationarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m (conform prevederi OMS 119 / 2014) de la cel mai apropiat parcaj la, clădiri învecinate cu destinația de locuire, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la aliniament. Suprafețele verzi nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.
- Alternativ, se poate asigura stationarea autovehiculelor în clădiri sau pe terenuri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ de zonă se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.
- Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Spații libere și spații plantate:

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Procentul maxim de utilizare a terenului (POT):

Pentru (Zm_2) :

- P.O.T. maxim pentru parcelă comună = 40%
- P.O.T. maxim pentru parcelă de colț = 50%

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):

Pentru (Zm_2) : C.U.T. maxim pentru parcelă comună = 2,2

- C.U.T. maxim pentru parcelă de colț = 2,8

➤ **ZONA DE REGLEMENTARE Z_{ip}**

Z_{ip} - Zona institutii publice si servicii- educatie

Utilizari admise:

Institutii si servicii publice sau de interes public - functiuni de invatamant si cercetare.

Suprafata lot:

Parcelele destinate acestor functiuni sunt rezultatul procesului de urbanizare conform PUZ Creere accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare functionala pentru asigurarea coerentei urbane si vor respecta normativele de proiectare NP011-97 (Normativ privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii) si NP010-97 (Normativ privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru scoli si licee).

Amplasarea fata de aliniament:

Se va stabili, dupa caz, prin P.U.Z de zona sau P.U.D in functie de contextul urban.

In cazul dispunerii cladirilor in regim deschis, se recomanda ca retragerea fata de aliniament sa fie de minimum 10 m.

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

Conformarea cladirilor pe parcela va fi determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale in situatiile in care pe acestea nu exista calcane, cu o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar cu nu mai putin decat 4,5 m. Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar cu nu mai putin decat 6 m. Sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiilor mentionate.

Stationarea autovehiculelor:

Necesar parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai putin de doua.

Nu se admite stationarea autovehiculelor pe fasia de teren dintre aliniament si cladiri, indiferent de adancimea acesteia.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Inaltimea cladirilor va fi determinata in functie de context ;

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 18 m si respectiv P+4+R(M).

Spatii libere si spatii plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Procent maxim de utilizare a terenului (POT), Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):

Pentru (Z_{ip}) : P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1,6

➤ **REGLEMENTĂRI (Z_{is}) - Zona instituții de educație cu caracter privat.**

- Se plica reglementarile (Z_{ip}) institutiile functionand in regim privat, scoala primara; gimnaziala; liceu.

➤ **Zona de reglementare, (Z_{v1}) - Zona verde destinata tuturor categoriilor de varsta- circulatii velo-pietonale.**

Utilizari admise:

Plantatii inalte, medii si joase

Sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo

Mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile

Edicule, componente ale amenajarii peisagere

Constructii pentru activitati culturale si alimentatie publica

Grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere

Suprafata lot:

Se va avea in vedere dispunerea si dimensionarea zonelor verzi astfel incat sa se obtina o suprafata de spatiu verde intre 10 si 14mp / locuitor, din zona studiata prin "PUZ- Creere accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare functionala pentru asigurarea coerentei urbane". Aceste suprafete se refera la parcuri si gradini publice cu o suprafata de minima de 0,5Ha. Nu se include in aceste suprafete terenurile scolare de sport, plantatiile de protectie si de aliniament, parcuri specializate (dendrologice, padure-parc etc).

Amplasarea fata de aliniament: Minim 5m fata de aliniament.

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei: Minim 5m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Stationarea autovehiculelor:

Este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa in vecinatatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexa 1 la prezentul regulament.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Pentru cladiri noi inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 7 m si respectiv (S/D)+P+1. Se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa reglementata.

Spații libere și spații plantate:

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe baza de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD / PUZ.

Procentul maxim de utilizare a terenului (POT):

Pentru (Z_v1) : P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):

Pentru (Z_v1) : C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Documentația prevede servituți de utilitate publică privind lărgiri și modernizări de drumuri existente, precum și dezvoltări de noi legături, în urma identificărilor și analizelor realizate asupra circulațiilor existente în zonă (vezi planșa aferentă, U16).

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

- posibilitatea tranzitarii zonei pe un traseu cât mai fluent.
- previzionarea reglementării profilelor stradale de legătură din zona luată în studiu în vederea posibilității de formare a unui sistem rutier unitar și fluent.

În general trama strădală propusă preliminar urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia atât cu arterele principale ce duc în centrul orașului cât și la ieșirea spre Biharia și Autostrada A3.
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cât mai scurte și directe
- rezolvarea eficienței a tramei stradale, a problemelor de acces auto și pietonale, urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

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 încredințează Direcției Arhitectului Șef -Compartimentul Urbanism și Avize.

Art.4. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Arhitect Șef-Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarii Planului Urbanistic Zonal, **PMO**, prin grija Direcției Arhitect Șef- Compartimentului Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitect Șef- Compartimentului Urbanism și Avize;
- Direcția Tehnică, prin grija Direcției Arhitect Șef- Compartimentului Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial al municipiului Oradea

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Dulca Camelia-Mariana



Oradea, 19 decembrie 2024

Nr. 1075

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi „pentru” și 7 voturi „abținere”

Notă: Documentația care stă la baza acestei hotărâri, se poate consulta pe www.oradea.ro la secțiunea „Monitorul Oficial” – „Registrul pentru evidența proiectelor de hotărâri ale autorității deliberative” și pe www.oradea.ro la secțiunea „Informații de Interes Public” – „Planuri Urbanistice”

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL**

Eugenia Borbei