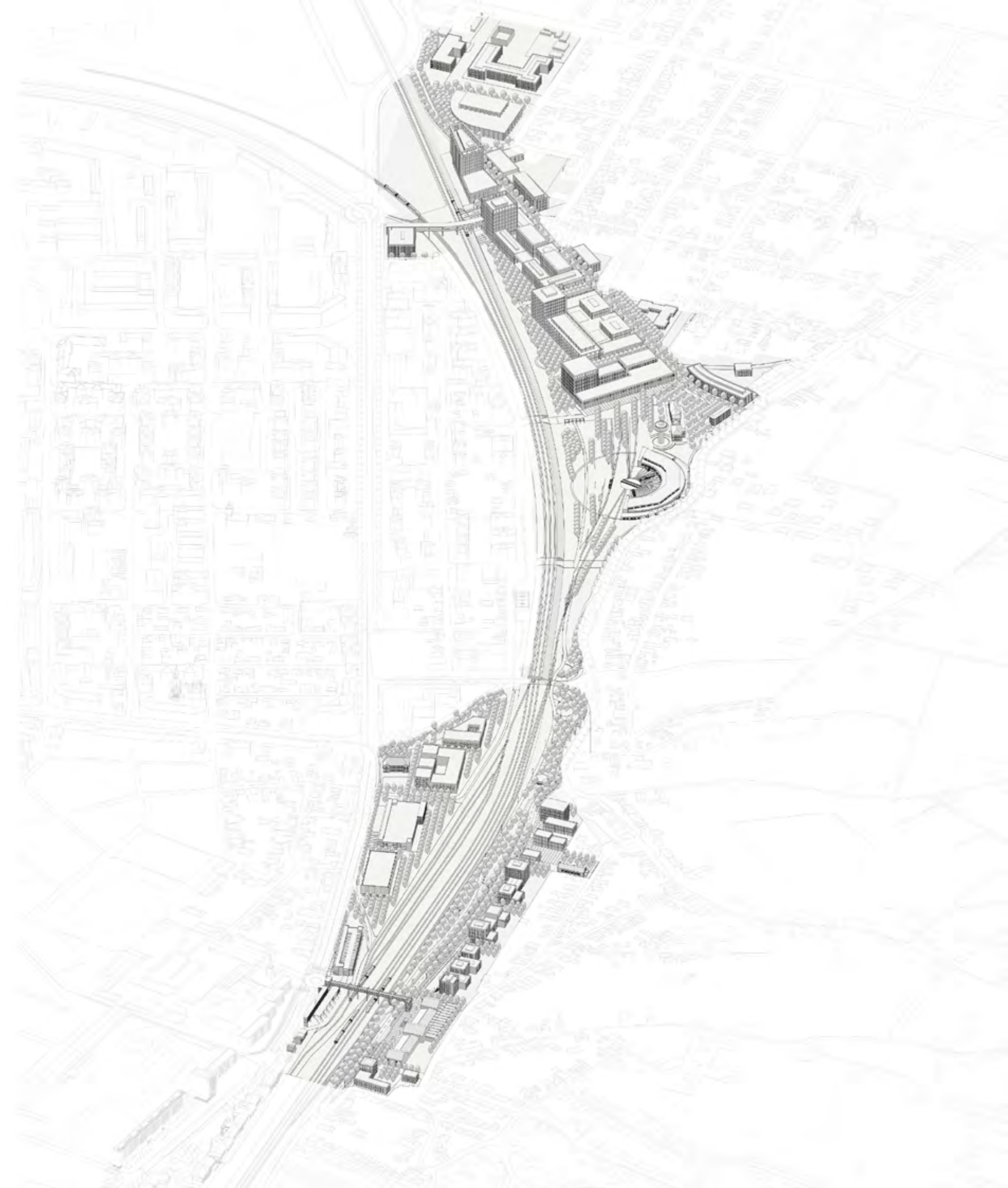


STUDIU DE REGENERARE URBANĂ

Zona stației CFR Oradea
și a depozitelor CFR (partea estică)
MASTERPLAN



STUDIO 82
arhitectură și urbanism



vlad sebastian rusu
birou individual de arhitectură



COSTIN SI VLAD
BIROU DE PROIECTARE

Elaboratori

arh. Octav Silviu Olănescu

arh. Vlad Sebastian Rusu

arh. Andrada Pinte

arh. Petrică Maier-Drăgan

arh. Andra Vlădoiu

stud. arh. Larisa Laura Latiș

stud. arh. Alex Gabriel Bolasz

noiembrie, 2022





PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

zună intervenție

Prezentul proiect are scopul de a oferi o viziune de dezvoltare integrată a zonei ce inițial se afla în proprietatea privată a statului (teren CFR) folosind diverse concepte urbanistice ce urmăresc realizarea unei propuneri bazată pe componentele dezvoltării sustenabile. Obiectivul principal este creșterea calității vieții locuitorilor în mediul urban și concretizarea unui instrument de urbanizare bazat pe realizarea unei viziuni de dezvoltare de tip masterplan.

0 500 1000
| | | | | | | | | |





PLAN EVOLUȚIE URBANISTICĂ A ZONEI

zonă intervenție



1806-1869



1869-1887

PLAN REȚEA VERDE MAJORĂ

- zonă intervenție
- elemente naturale majore



0 500 1000



PLAN LEGĂTURI MOTORIZATE LA NIVELUL ORAȘULUI

- zonă intervenție
- legături auto principale existente
- legături auto principale propuse
- traseu tramvai existent
- traseu tramvai propus
- traseu feroviar

Zona studiată este străbătută de două trasee de circulație publică:
- Strada Teodor Neș cu pasarelă auto supraterană peste calea ferată;
- Strada Matei Corvin cu pasaj de subtraversare a căii ferate.
În partea nord estică situl este mărginit de Calea Bihorului (DJ767F) -
principala cale de acces în momentul de față pentru zona studiată.
Către această zonă mai există câteva puncte de acces pietonal
separat prin pasaje de subtraversare a căii ferate.

0 500 1000



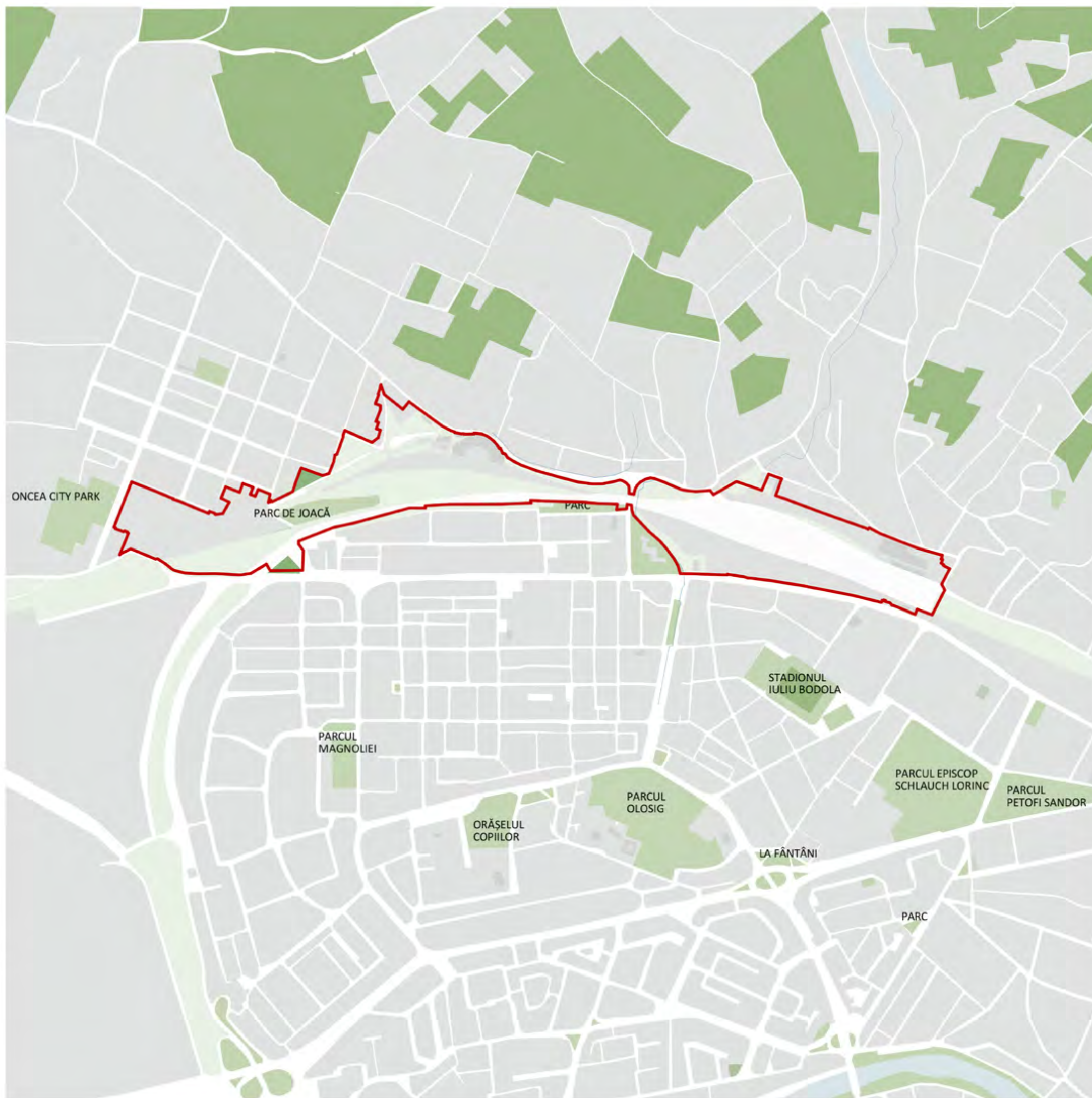
PLAN SPAȚII VERZI

— limită intervenție

livezi

spații verzi cu vegetație spontană

spații verzi amenajate



Majoritatea suprafeței zonei studiate este ocupată în prezent căile de rulare feroviare și platformele ce conțin construcții specifice și de o zonă semnificativă dezvoltată cu vegetație plantată sau spontană. La acestea se adaugă pe valea Pârâului Sălbatic (porțiunea rămasă descoperită), o vegetație specifică prezenței apei.

FOTOGRAFII SITUAȚIE EXISTENTĂ



VEDERE SPRE GARĂ
DE PE PASARELA DIN STRADA PESCĂRUȘULUI



VEDERE ÎN LUNGUL CĂII FERATE
DE PE PASARELA DIN STRADA PESCĂRUȘULUI



VEDERE SPRE DEPOUL DE LOCOMOTIVE



VEDERE ÎN LUNGUL CĂII BIHOR

Terenul este în marea sa suprafață liber de construcții, utilizarea actuală a teritoriului studiat fiind de incintă privată ce aparține domeniului public - depou și depozite CFR.

Construcțiile existente pe sit sunt cu caracter feroviar - depou locomotive (clădire în curs de clasare ca monument); depozite CFR; și câteva elemente verticale de reper - coș de fum, turn de apă ce pot fi incluse în viitoarea propunere ca artefacte ce amintesc de vechea utilizare a zonei.



EXTRAS P.U.G. - PLAN REGLEMENTĂRI U.T.R.

M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial

Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - Big Box, Mall, Showroom

Gt - Depouri pentru transportul urban, salubritate

Tf - Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

Vpr - Zonă verde cu protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

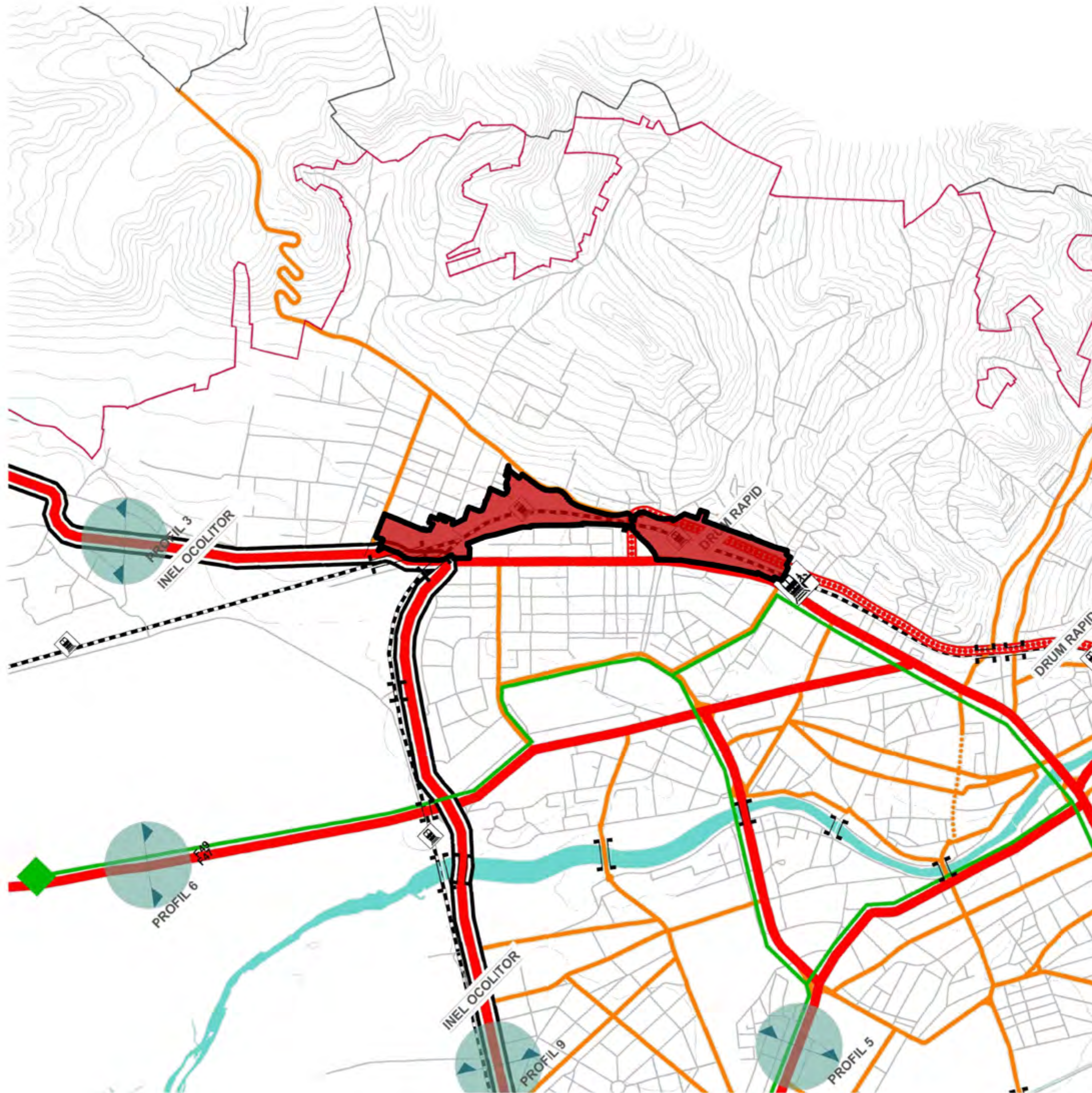




EXTRAS P.U.G. - PLAN ORGANIZARE TRAFIC

SITUAȚIE EXISTENTĂ

- TRASEU INEL OCOLITOR
- ARTERE PRINCIPALE
- ARTERE SECUNDARE
- PIETONAL
- STRAZI DE IMPORTANTA LOCALA
- TRASEU DRUM RAPID
- TRANSPORTURI FERUVIARE
- TRASEU TRAMVAI
- POZITIE SECTIUNE PROFIL STRADAL
- POD
- GARA
- CALE FERATA
- AEROPORT
- INDICATOR INTRARE/IESIRE DIN LOCALITATE
- F47/F49
- CURBE DE NIVEL

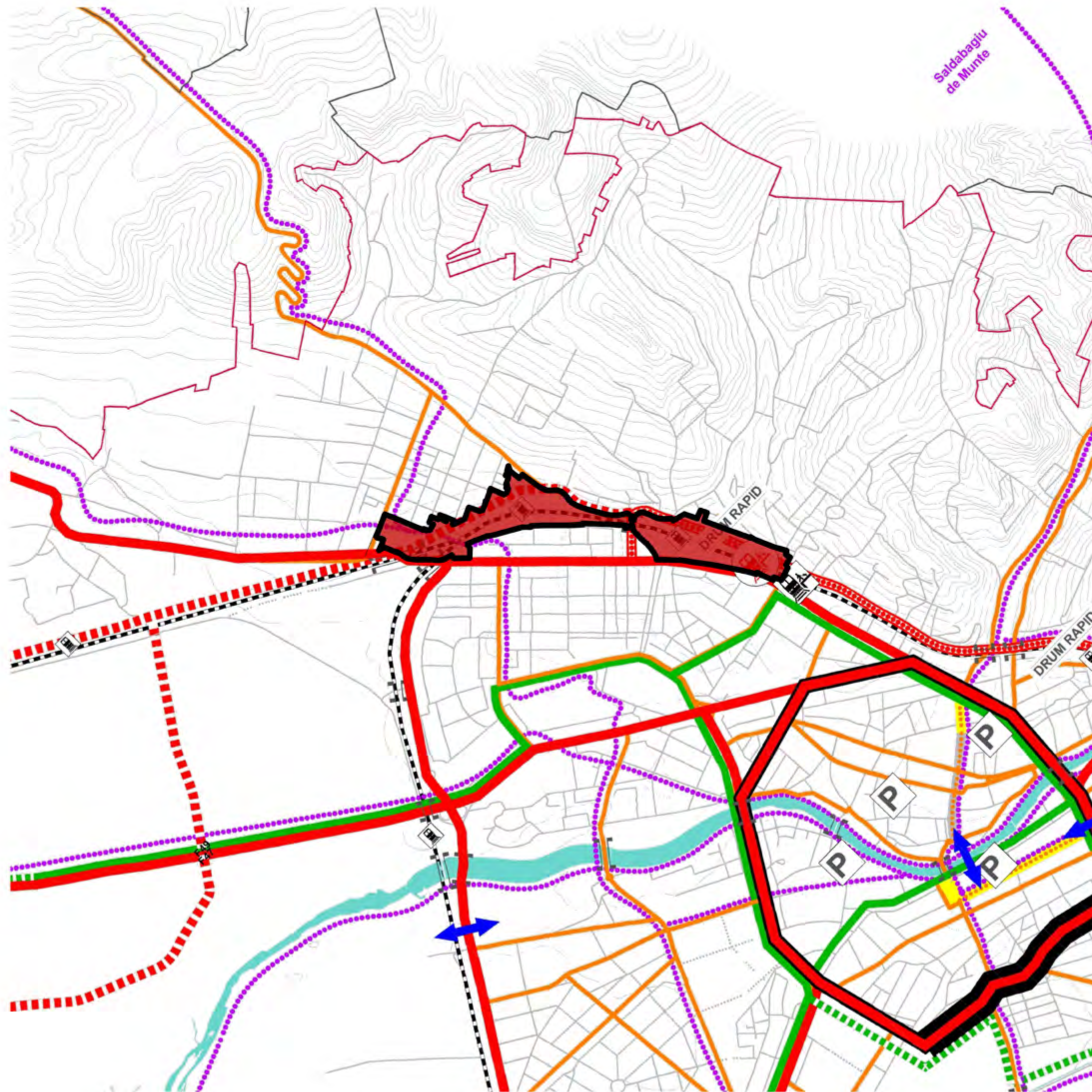




EXTRAS P.U.G. - PLAN ORGANIZARE TRAFIC

SITUAȚIE PROPUȘĂ

- TRASEU INEL OCOLITOR
- PROPUNERE PRELUNGIRE INEL OCOLITOR
- INEL CENTRAL PROPUȘ
- LARGIRE ARTERA
- ARTERE PRINCIPALE
- ARTERE PRINCIPALE PROPUȘE
- ARTERE SECUNDARE
- ARTERE SECUNDARE PROPUȘE
- PIETONAL EXISTENT
- PIETONAL PROPUȘ
- STRAZI DE MPORTANTA LOCALA
- STRAZI DE MPORTANTA LOCALA PROPUȘE
- TRASEU DRUM RAPID
- PISTE VELO
- PISTE VELO PROPUȘ
- TRANSPORTURI FERUVIARE
- TRASEU TRAMVAI
- PRELUNGIRE TRASEU TRAMVAI
- PROPUNERE TRAVERSARI PIETONALE+VELO
- POD
- POD PROPUȘ
- PARCAJ PUBLIC
- GARA
- NOD INTERMODAL
- CALE FERATA
- AEROPORT
- CURBE DE NIVEL



Saldabagiu
de Munte

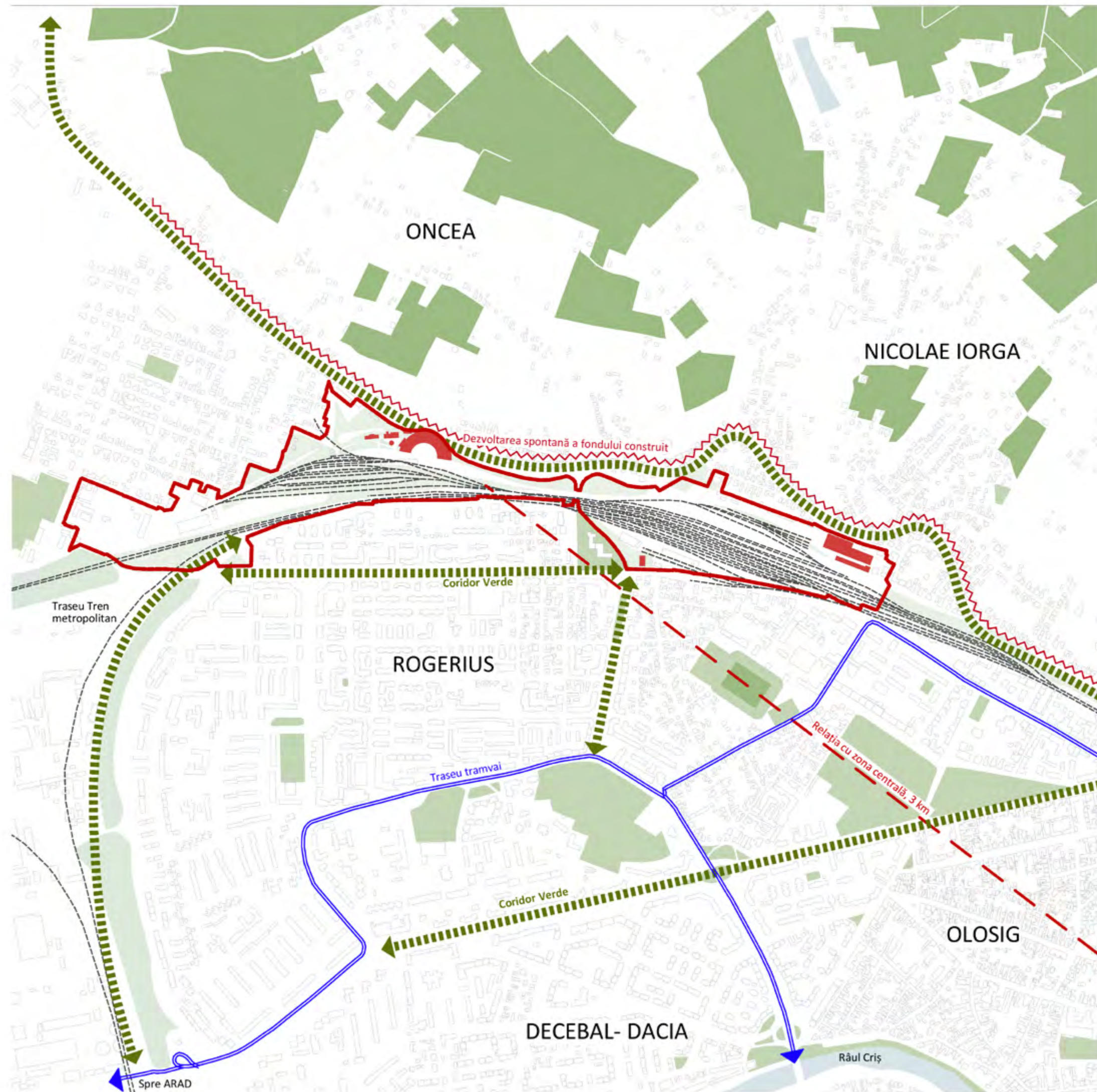
DRUM RAPID

DRUM RAPID



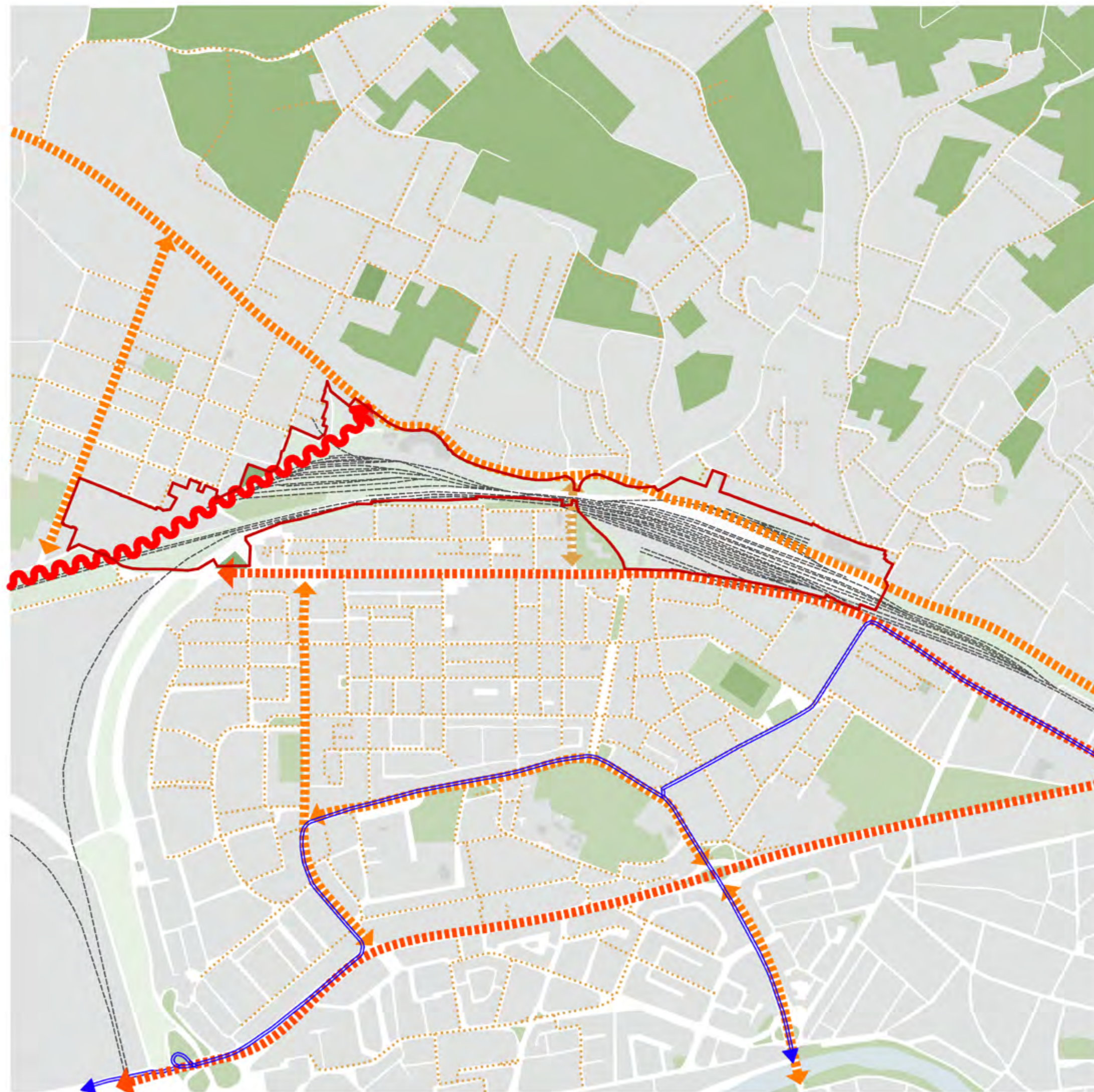
ELEMENTE DEFINITORII PENTRU ZONA DE STUDIU

0 100 300 500



PLAN ANALIZĂ CIRCULAȚII

- limită intervenție
- ↔ Străzi Categoria I
- ↔ Străzi Categoria II
- ... Străzi Categoria III
- Transport feroviar
- ↔ Traseu Linie Tramvai
- 🔴 Arteră propusă prin PUG



0 100 300 500

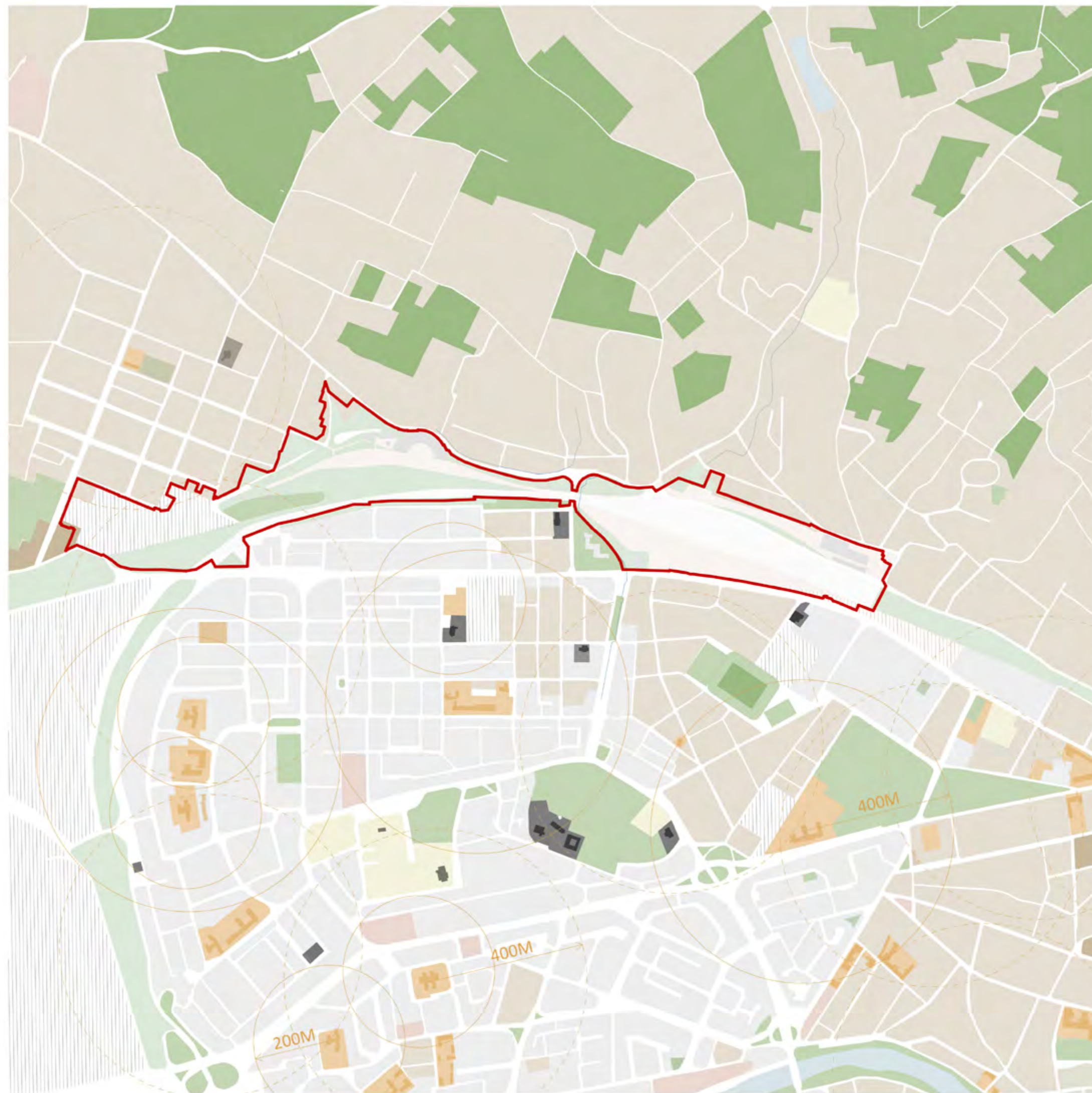
PLAN ANALIZĂ FUNCȚIUNI

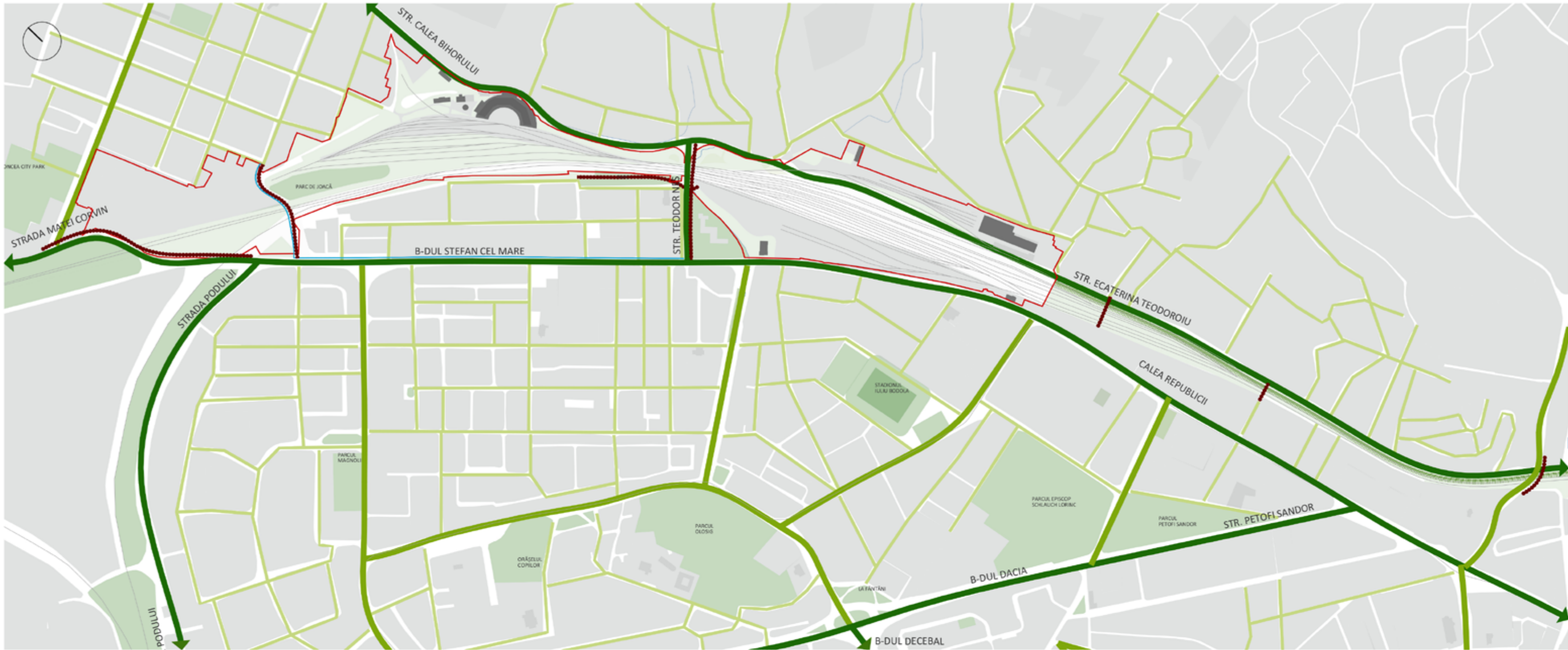
- limită intervenție
- livezi
- spații verzi cu vegetație spontană
- spații verzi amenajate
- ape
- locuințe colective
- locuințe individuale
- mix locuire - servicii - dotări
- educație
- spitale
- comerț
- cult
- industrie
- instituții CFR

Zona este reglementată din punct de vedere funcțional prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Oradea astfel:

- Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală (M4) și zonă de activități economice cu caracter industrial (Ei) în partea de nord a zonei studiate;
- Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente - marea parte a suprafeței studiate (Tf);
- Zonele de protecție și de siguranță ale rețelelor, cât și zonele de servitudine aeronautică.

0 100 300 500





PLAN CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE SITUAȚIE EXISTENTĂ

- limită intervenție
- livezi
- spații verzi cu vegetație spontană
- spații verzi amenajate
- clădiri păstrate
- gara
- taluz ce mărginește calea ferată

AUTO

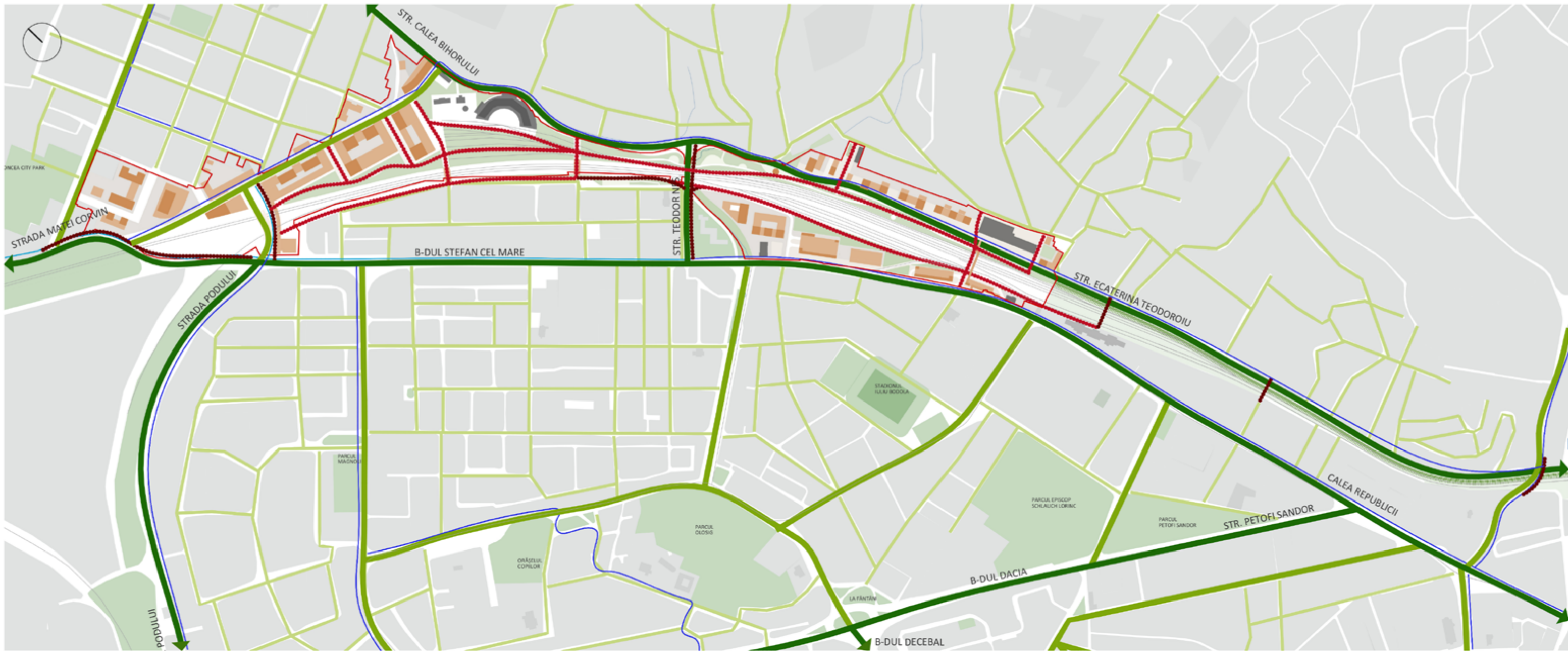
- strada categoria II - de legătură
- strada categoria III - colectoare
- strada categoria IV - de deservire locală

PIETONAL

- trasee pietonale existente

VELO

- trasee velo existente



PLAN CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE SITUAȚIE PROPUȘĂ

- limită intervenție
- livezi
- spații verzi amenajate
- clădiri păstrate
- gara
- clădiri noi propuse
- taluz ce mărginește calea ferată

AUTO

- strada categoria II - de legătură
- strada categoria III - colectoare
- strada categoria IV - de deservire locală

PIETONAL

- trasee pietonale - existente
- trasee pietonale - propuse

VELO

- trasee velo - existente
- trasee velo - propuse

Se propun legături între zona de sud și cea de nord a căii ferate prin următoarele traversări:

- Traversare supratrană în partea nord-vestică a zonei de intervenție, în vecinătatea girației de pe strada Podului;
- Traversare supratrană în vecinătatea vestică a gării CFR, în prelungirea străzii Sfântul Ladislau;
- Două traversări subterane în partea mediană a zonei de intervenție, în dreptul clădirii vechiului depou de locomotive.

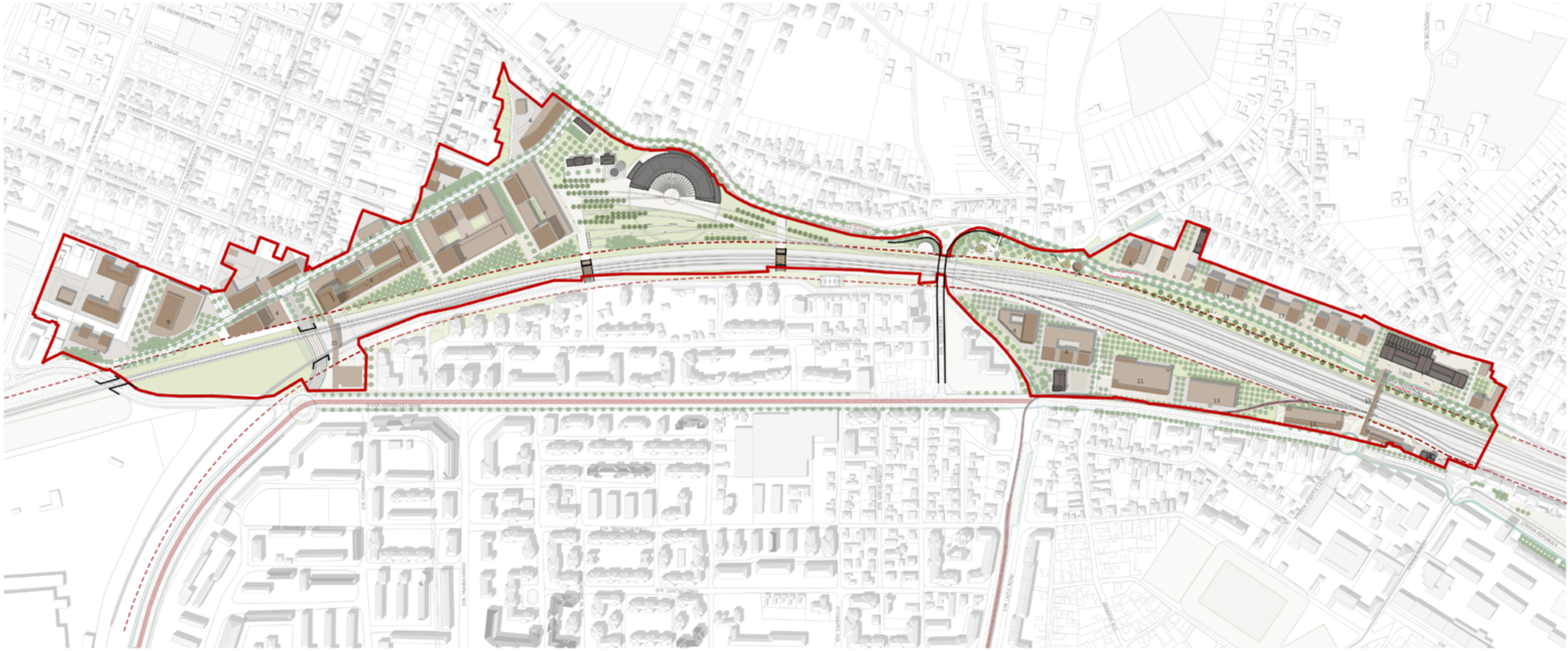


**PLAN INTEGRARE ÎN ZONĂ ȘI
CONEXIUNILE CU ORAȘUL**

- limită intervenție
- livezi
- spații verzi amenajate
- clădiri păstrate
- gara
- clădiri noi propuse
- taluz ce mărginește calea ferată

- linie tren metropolitan
- linie tramvai existentă
- linie tramvai propusă
- linie bus
- stație tren metropolitan
- stație tramvai
- stație bus

0 50 100 150 200



PLAN SITUAȚIE PROPUȘĂ

- LIMITĂ INTERVENȚIE

TRECERI PODURI

CĂI FERATE CIRCULATE

CĂI FERATE NECIRCULATE

CLĂDIRI EXISTENTE PĂSTRATE

CLĂDIRI PROPUSE

SPAȚII VERZI AMENAJATE

ALEVOLE ODIHNĂ ȘI SOCIALIZARE

ALEVOLE ACTIVITĂȚI: SPORT ȘI JOACĂ

PISTE VELO

TRANSPORT ÎN COMUN: TAMVAI / STAȚII AUTOBUS

SPAȚIU PRIVAT

SPAȚIU PUBLIC PIETONAL
2. SCUAR VERDE - GRĂDINĂ DE CARTIER

3. SCUAR VERDE - ACTIVITĂȚI

4. MIXT: BIROURI + COMERȚ + SERVICII

5. CENTRU COMERCIAL

6. GRĂDINIȚĂ

7. ȘCOALĂ

8. LOCUIRE

9. BAZIN DE ÎNOT

10. AFTERSCHOOL

11. GARAJ SUPRATERAN DE TIP PARK & RIDE

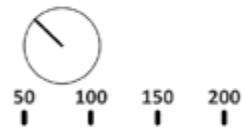
12. AUTOGARĂ

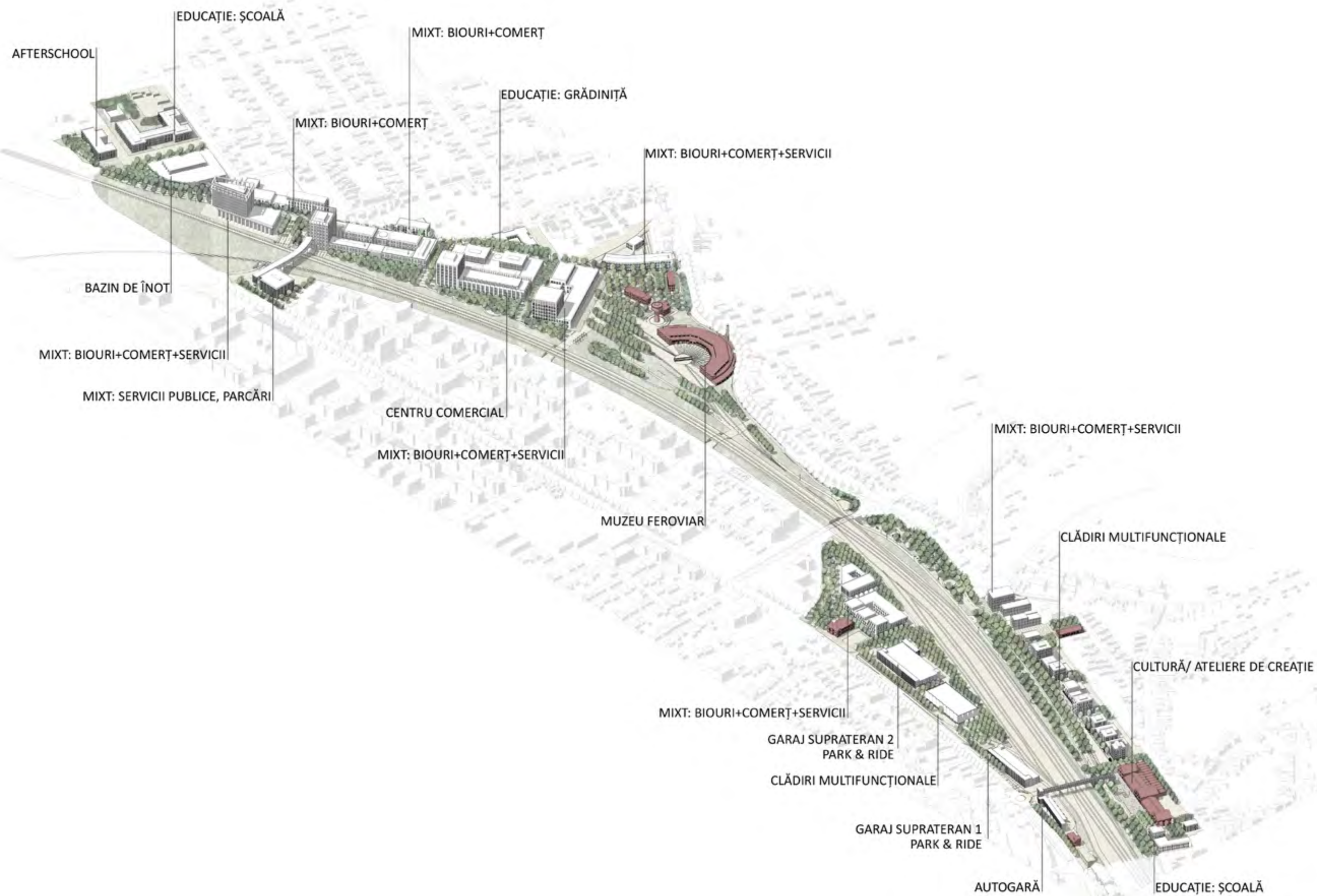
13. CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ

14. SPAȚIU CULTURAL / ATELIERE DE CREAȚIE

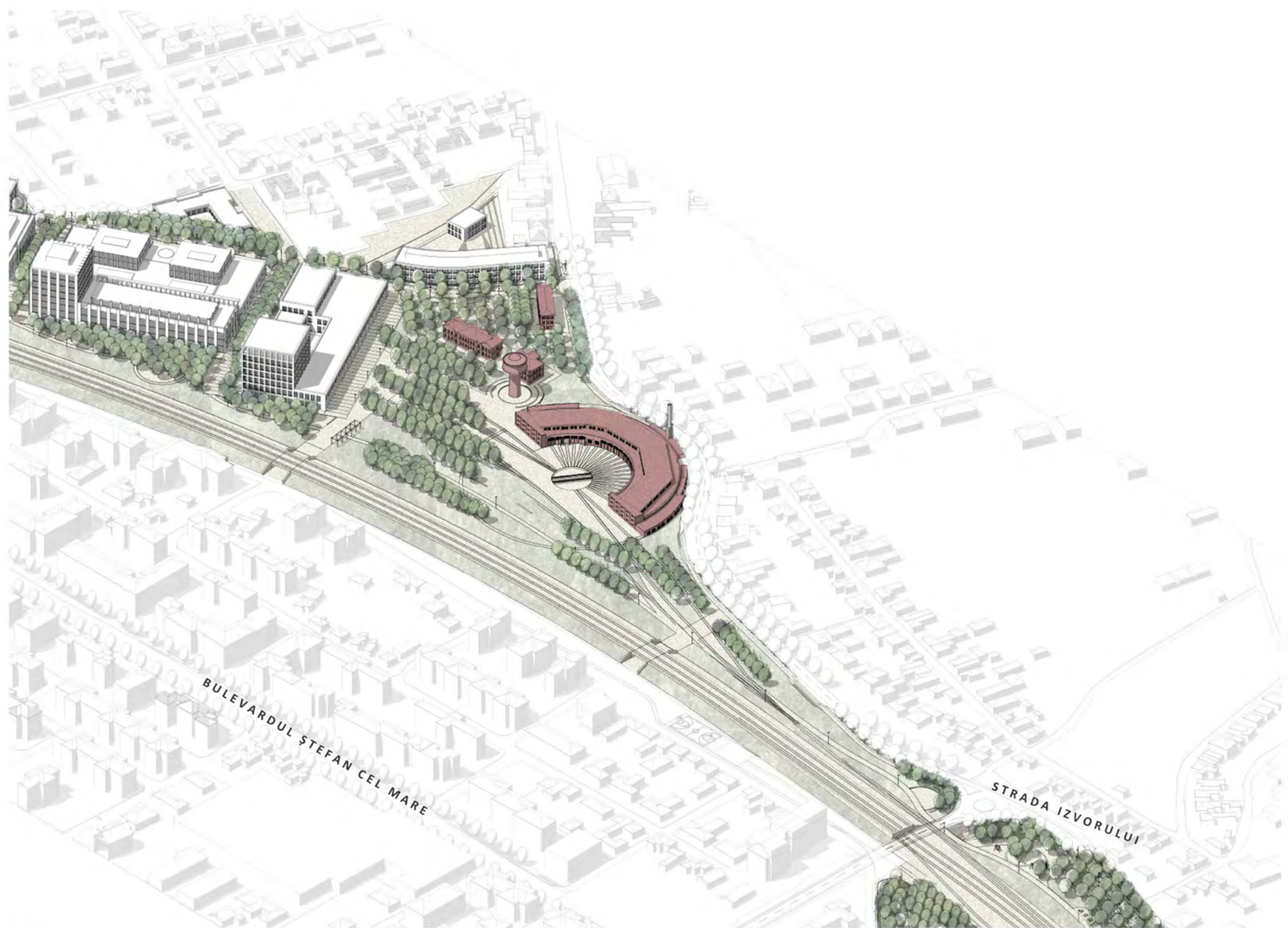
15. SUPRA-TRAVERSARE PIETONALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE PUBLICE

16. SUB-TRAVERSĂRI PIETONALE

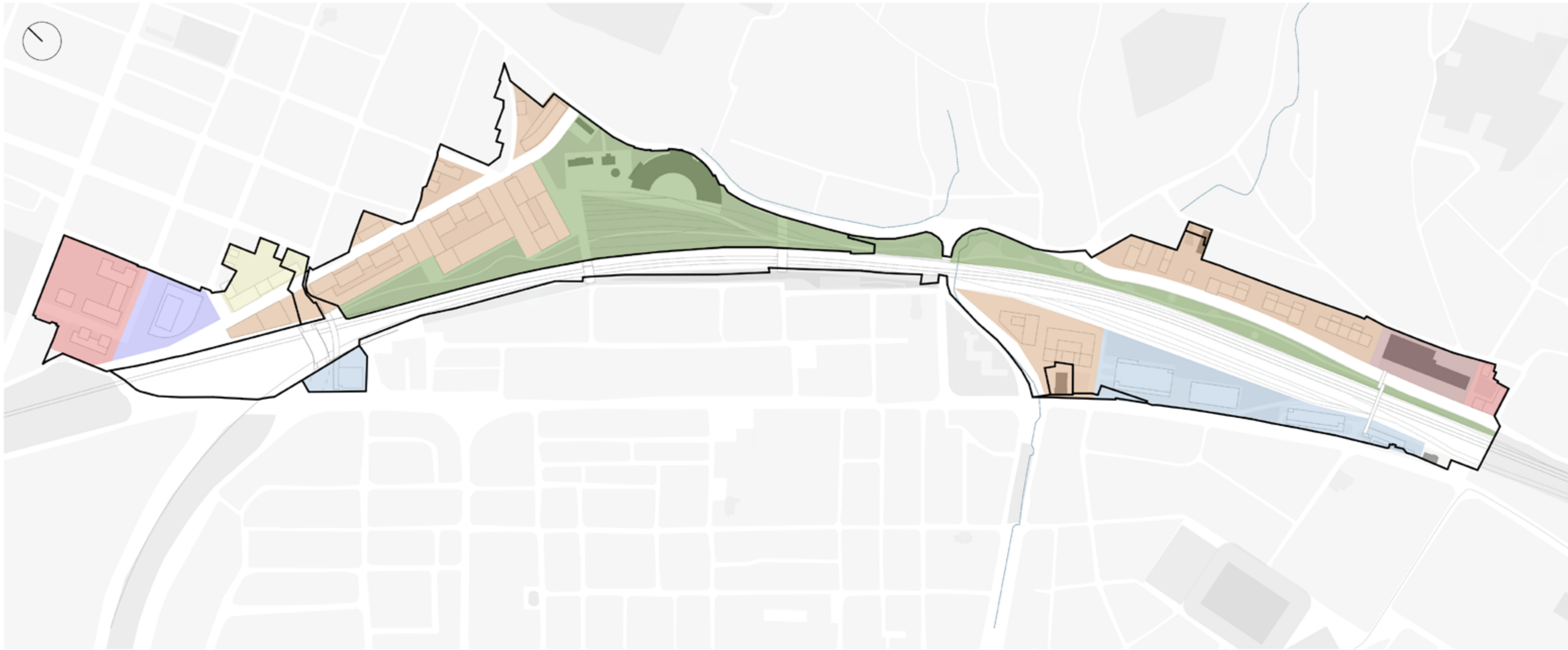






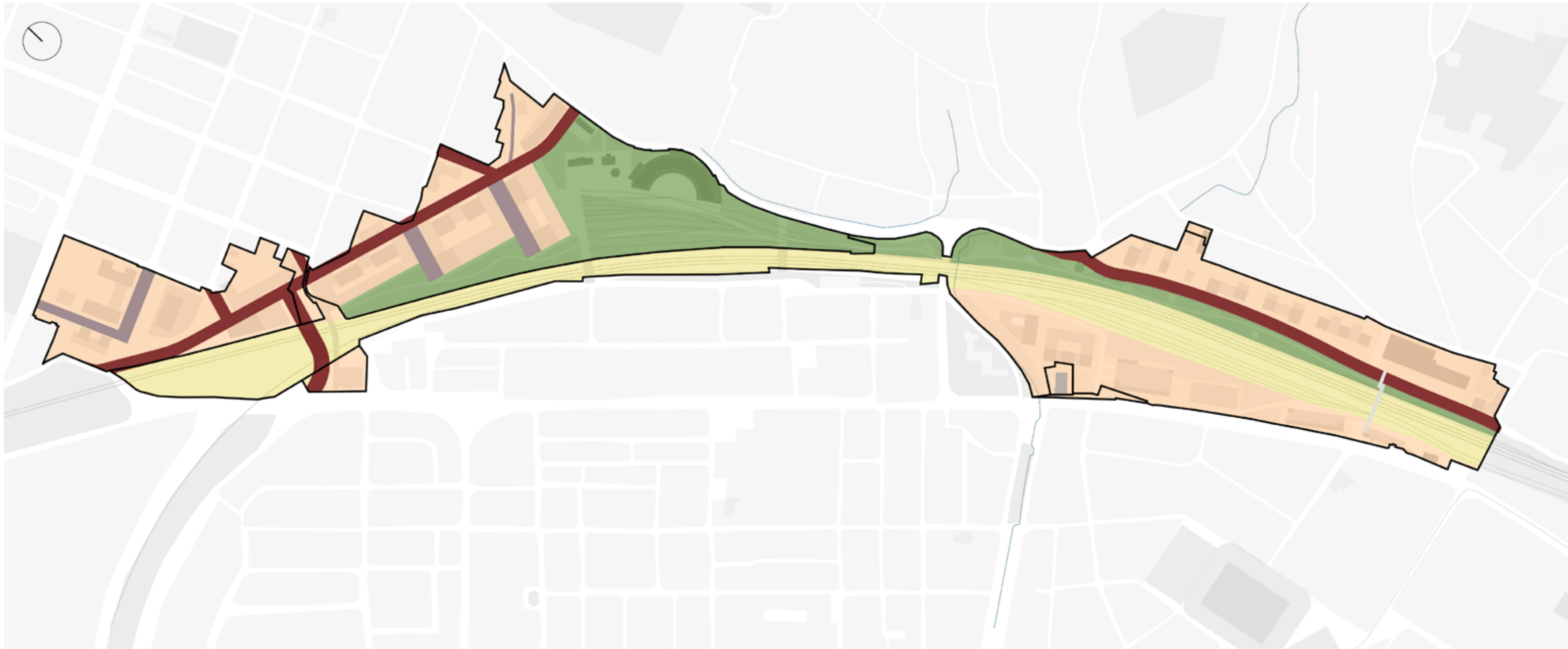






PLAN ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

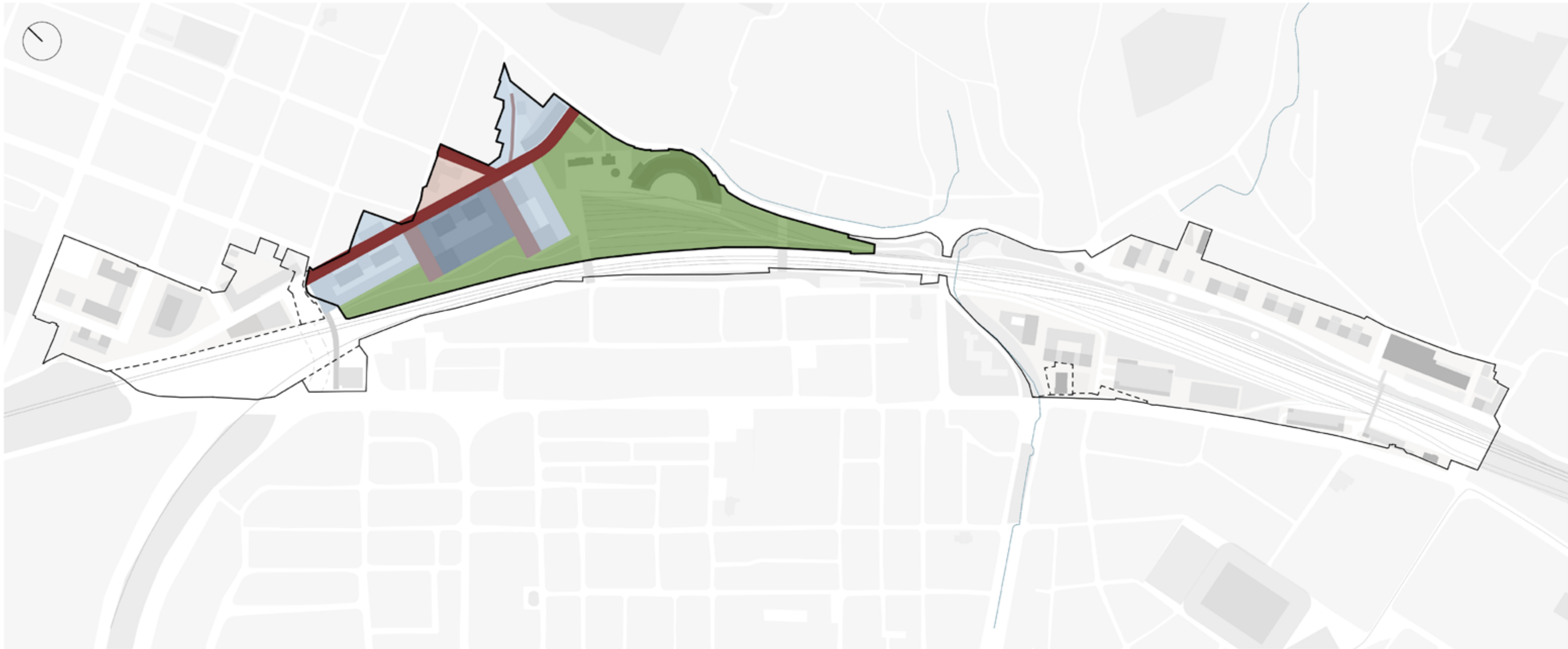
- Educație
- Sport
- Instituții și servicii cu caracter public - zonă mixtă
- Spațiu verde public
- Locuire
- Dotări publice - parcuri publice, autogară etc.



PLAN ETAPIZARE IMPLEMENTARE
 OBIECTIVE PROPUSE PRIN MASTERPLAN

— Limită CF-uri	
Străzi	34 012 m ²
Shared spaces	9 421 m ²
Spațiu public - scuar verde	85 108 m ²
Căi ferate	92 460 m ²
Zone construibile	164 263 m ²
Total	385 264 m²

Strategia de implementare a masterplanului propus se va desfășura în trei etape, bazate pe cele două proprietăți cu care se lucrează și o a treia etapă ce cuprinde aderarea unor zone adiacente fără număr cadastral nou, benefice pentru armonizarea soluției propuse. Astfel toate cele trei zone se pot dezvolta independent, subdivizându-se fiecare în proiecte independente de străzi, spații publice, zone shared-spaces, căi ferate și zone construibile, însumând o suprafață totală a masterplanului de **385 264 mp**.

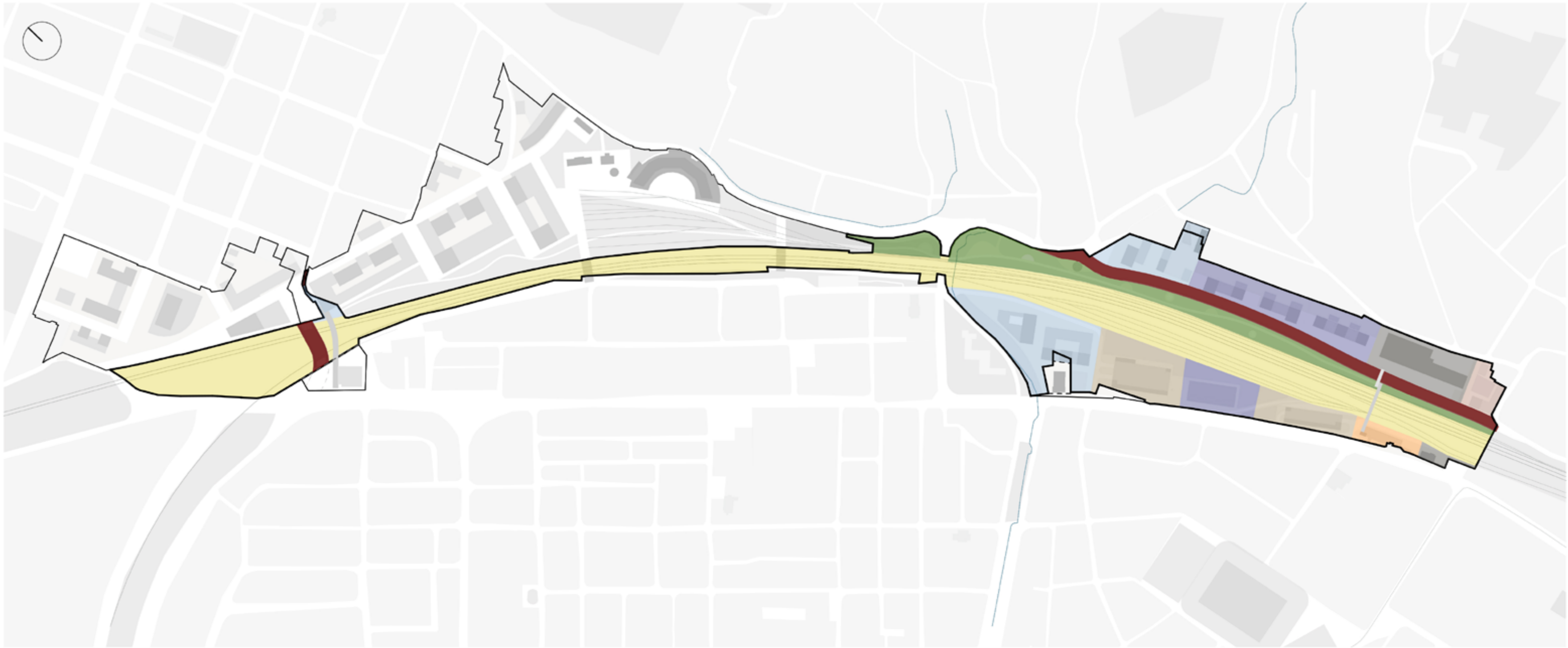


PLAN ETAPA 1 - CF175721

— CF 175721

Străzi	9 827 m ²
Shared-spaces	5 414 m ²
Spațiu public - scuar verde	62 695 m ²
Mixt: birouri+comerț+servicii	23 113 m ²
Centru comercial	9 985 m ²
Educație - grădiniță	3 428 m ²
Total	114 462 m²

În această primă etapă se lucrează cu parcela corespundentă cu CF 175721, ce cuprinde depoul de Locomotive Oradea, în nord, adiacentă Căii Bihorului. Parcela are o suprafață totală de **114 462 mp** și se învecinează la Nord-Est și Nord-Vest cu cartierul de locuințe individuale Oncea și în sud cu principala arteră de circulație feroviară. Pentru început se realizează prima parte a străzii de legătură a Căii Bihorului cu Strada Matei Corvin, fiind o legătură auto propusă prin PUG-ul în vigoare, ce permite un mai bun acces spre nordul orașului dar și spre viitorul pol de dezvoltare. De asemenea prelungirea Străzii Ioan Păun Pincio ce se conectează la strada nou propusă. Zonele rezultate în partea de Nord-Vest a arterei, până la limita de proprietate, se propun a fi parcele construibile cu funcțiuni mixte și educație (grădiniță), ca răspuns la vecinătățile imediate, iar înspre Calea Bihorului și de partea cealaltă a arterei, funcțiuni mixte de birouri, comerț și servicii. Fostul Depou de Locomotive, alături de construcțiile pavilionare adiacente ale patrimoniului feroviar, vor deveni parte a spațiului public propus ca și parc linear, cu funcțiunea de Muzeu Feroviar. În acest spațiu public, șinele de cale ferată existente, vor fi păstrate pentru eventuale situații neprevăzute, fiind integrate în amenajarea parcului.



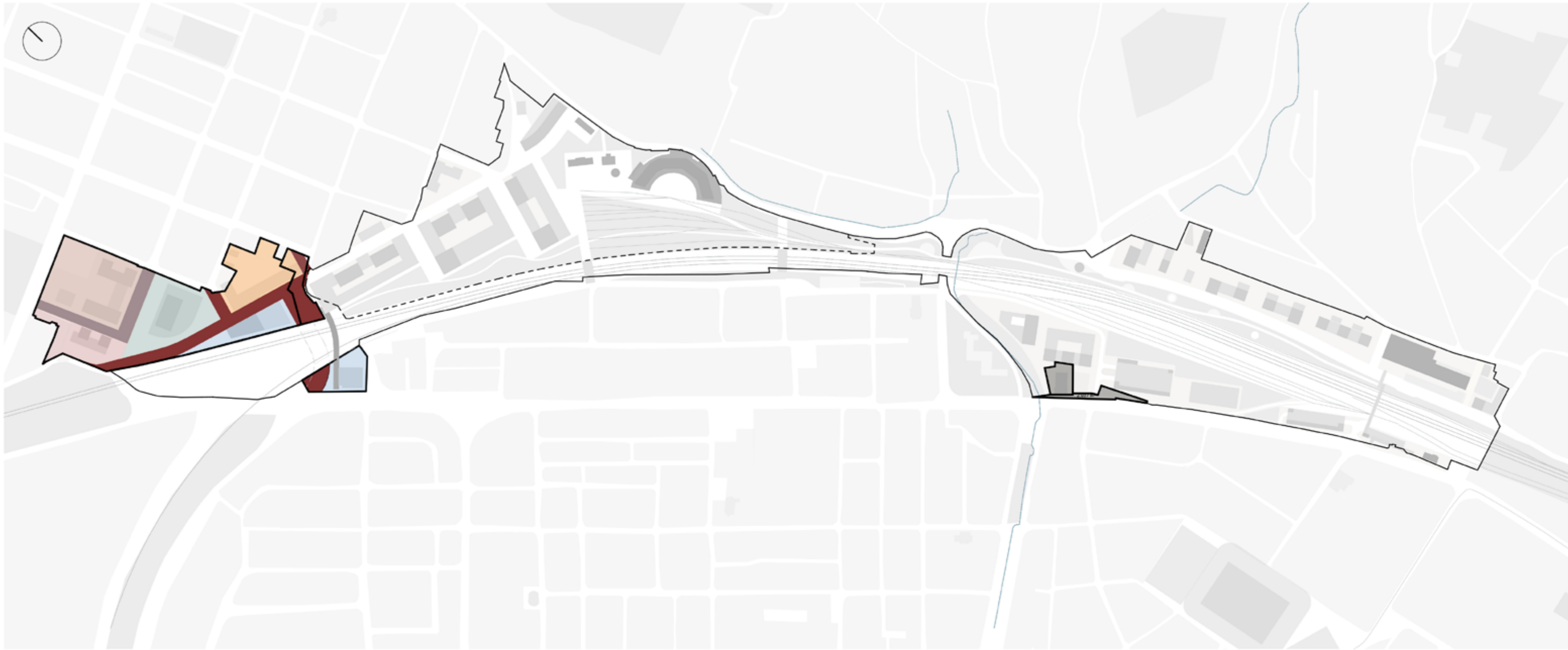
PLAN ETAPA 2 - CF172591

— CF 172591	
Străzi	14 286 m ²
Spațiu public - scuar verde	22 413 m ²
Căi ferate	92 460 m ²
Mixt: Birouri+Comerț+Servicii	26 986 m ²
Educație - școală	3 129 m ²
Parcări	17 020 m ²
Autogara	2 802 m ²
Clădiri multifuncționale	21 049 m ²
Cultură/Ateliere de creație	10 961 m ²
Total	211 106 m²

Etapei II îi corespunde parcela cu CF 172591, cu o suprafață totală de 346 117 mp din care doar **211 106 mp** utilizați în zona de intervenție (parcela fiind fragment din artera principală feroviară, cuprinzând o zonă mai amplă față de limita de intervenție). Parcela este străbătută pe toată lungimea de artera principală de circulație feroviară, iar la nord de Strada Ecaterina Teodoroiu. Astfel spațiul rămas între circulația feroviară și stradă, va fi destinat publicului ca parc linear în completarea celui propus în etapa anterioară. De asemenea se mai crează o legătură auto a Străzii Podului cu artera propusă în etapa anterioară ce leagă Strada Matei Corvin de Calea Bihorului.

Această etapă se axează pe ruperea barierei create de calea ferată și eficientizarea legăturilor auto și pietonale cu partea de nord a orașului, prin propunerea a două treceri pietonale peste calea ferată la capetele opuse a limitei de intervenție: în dreptul benzinăriei MOL care va fi înlocuită de o funcțiune mixtă cu birouri comerț și servicii, și celaltă, în zona autogării noi propuse. De asemenea se propun și două treceri pietonale și velo pe sub calea ferată în dreptul spațiului public de amploare, în continuare străzilor Mureșului și Ciprian Porumbescu.

Spațiul rămas în lungul Străzii Republicii se reparcelează fiind propuse predominant funcțiuni destinate eficientizării nodului intermodal: autogara și două parcări de tip Park & Ride, una mai apropiată de gară și una central noii dezvoltări. Acestea sunt intercalate cu clădiri multifuncționale și mixte. În nordul Străzii Ecaterina Teodoroiu, ca răspuns la cartierul de locuințe individuale, se propune o școală adiacentă depoului păstrat și transformat în spațiu cultural și funcțiuni mixte cu clădiri multifuncționale.



PLAN ETAPA 3 - PARCELE ADIACENTE

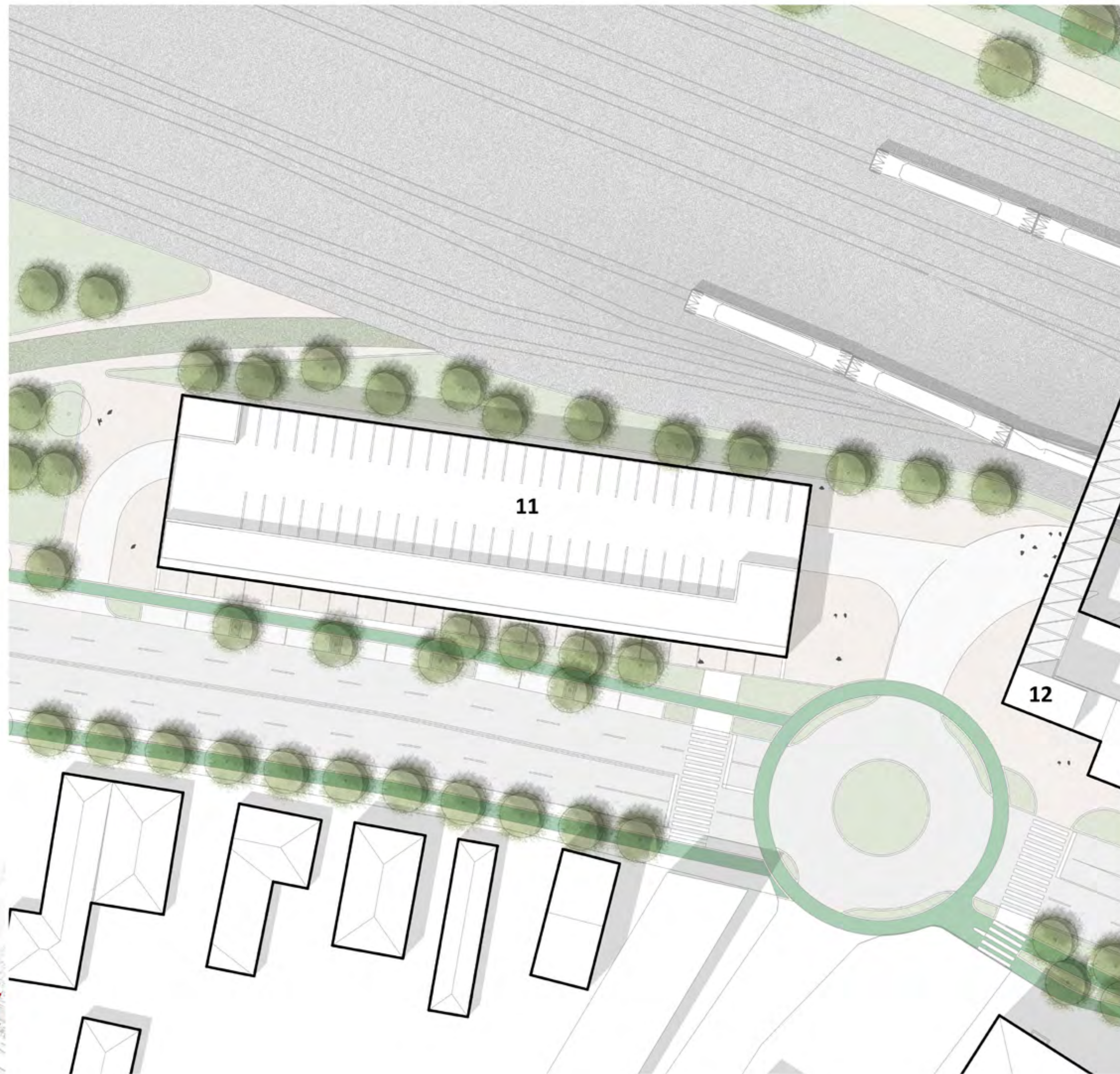
— Parcele adiacente, fără CF nou	
Străzi	9 899 m ²
Shared-space	4 007 m ²
Bazin de înot	9 830 m ²
Mixt: Birouri+Comerț+Servicii	7 409 m ²
Afterschool	5 425m ²
Educație - școală	12 785 m ²
Locuire	7 404 m ²
Cultură/Ateliere de creație	2 937 m ²
Total	59 696 m²

A treia etapă este constituită prin aderarea unor parcele și spații adiacente cu potențial benefic pentru masterplan, precum zona benzinăriei MOL, fosta Vamă cu clădirea ei, ce se propune spre păstrare și zona industrială din vestul intervenției, însumând o suprafață totală de **59 696 mp** (suplimentari celor două CF-uri din etapele anterioare). În această etapă se finalizează legătura auto dintre Calea Bihorului și Strada Matei Corvin, din prima etapă (legătura propusă prin PUG) și încă două străzi de legătură cu Strada Secarei și Grâului. Parcela benzinăriei Mol oferă accesul auto spre strada de legătură nou propusă, printr-o traversare subterană a căii ferate, dar și o supra-traversare pietonală ce leagă două clădiri cu funcțiuni mixte de birouri, servicii și comerț. Pe parcelele rezultate în urma trasării străzilor, se propune într-un mic procent locuire, iar în rest, o școală cu afterschool într-o incintă străbătută de o strada de tip shared-space și un bazin de înot în vecinătatea ei.



PLAN DETALIU - GARAJ SUPRATERAN 1

- 11. Garaj suprateran de tip park & ride
- 12. Autogară





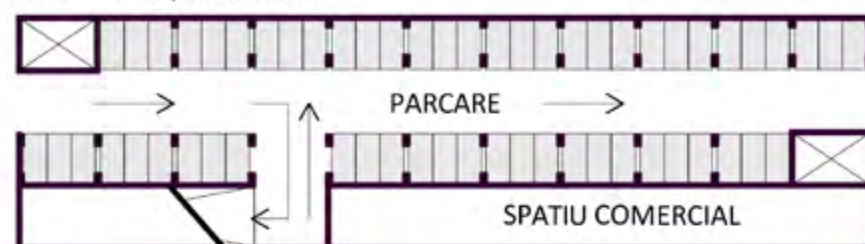
PLANURI GARAJ SUPRATERAN 1

NUMAR TOATAL LOCURI : 222

PARCARE

Plan parter

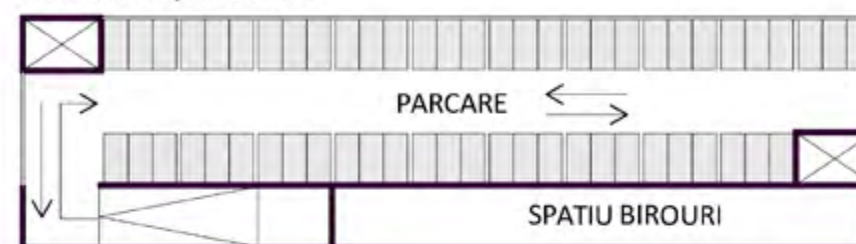
numar locuri de parcare nivel: 57



PARCARE

Plan terasa

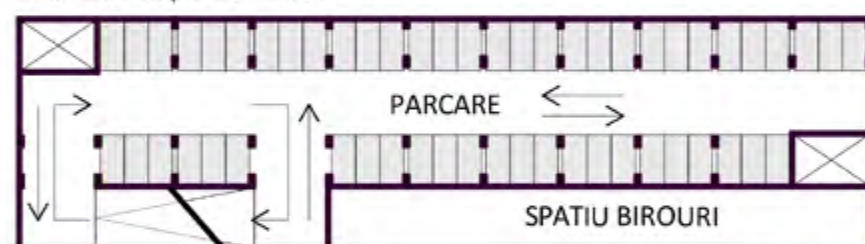
numar locuri de parcare nivel: 57



PARCARE

Plan etaj 1

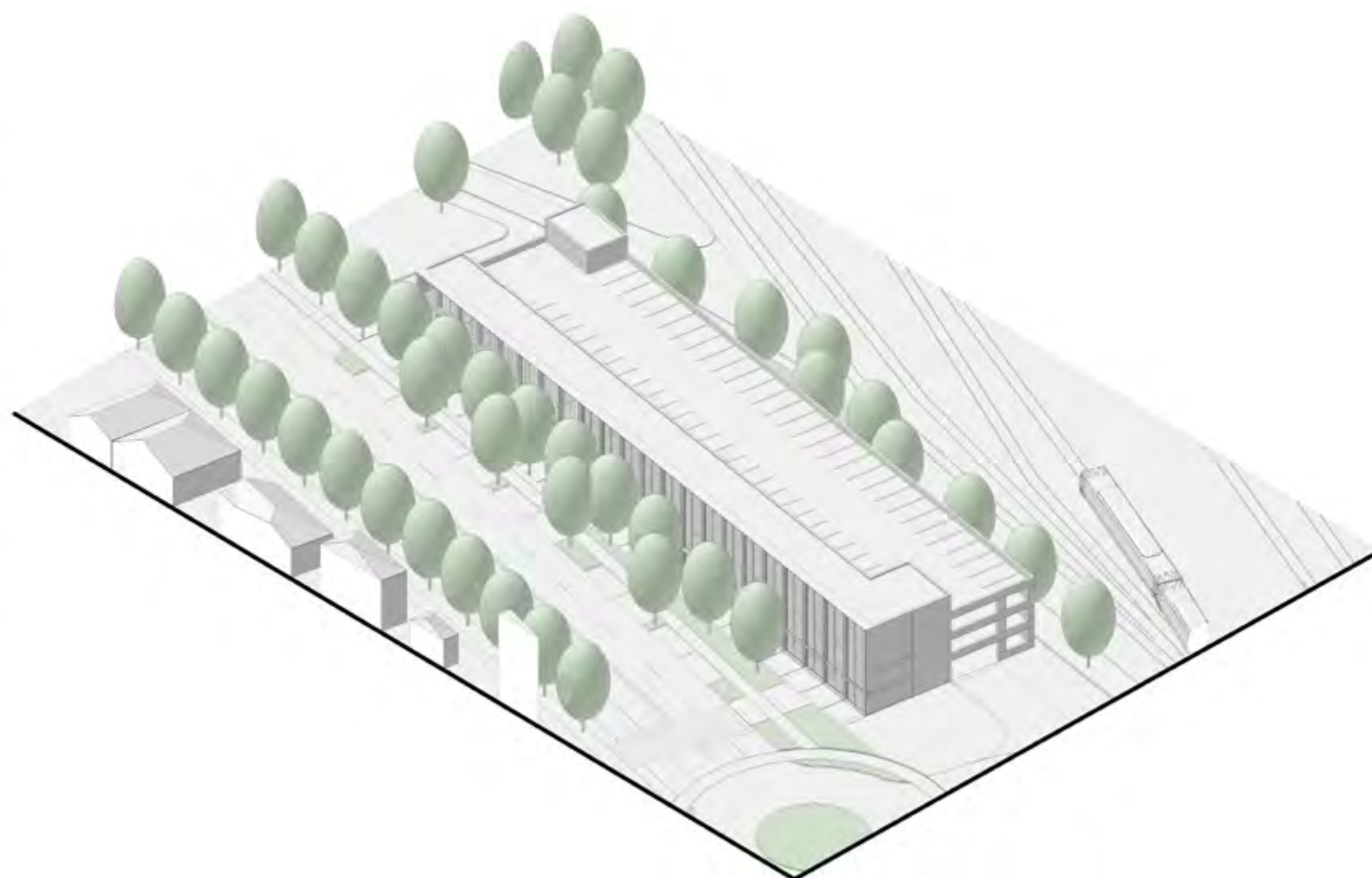
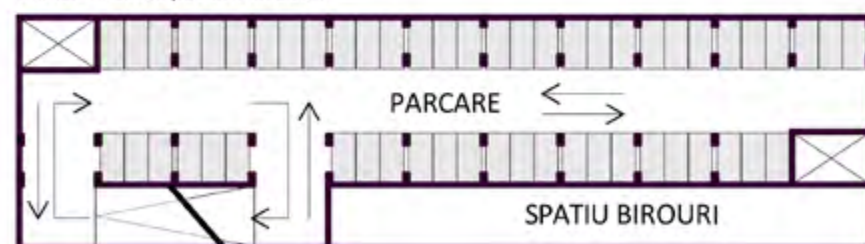
numar locuri de parcare nivel: 54



PARCARE

Plan etaj 2

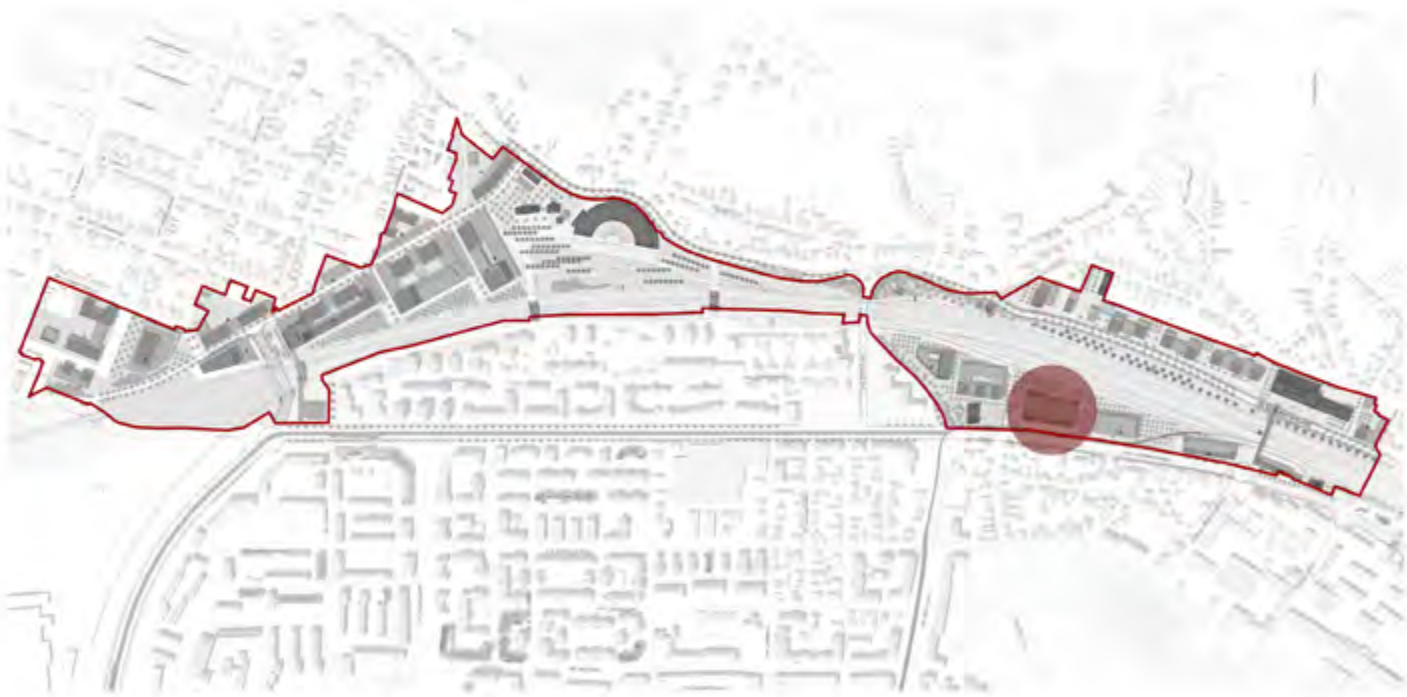
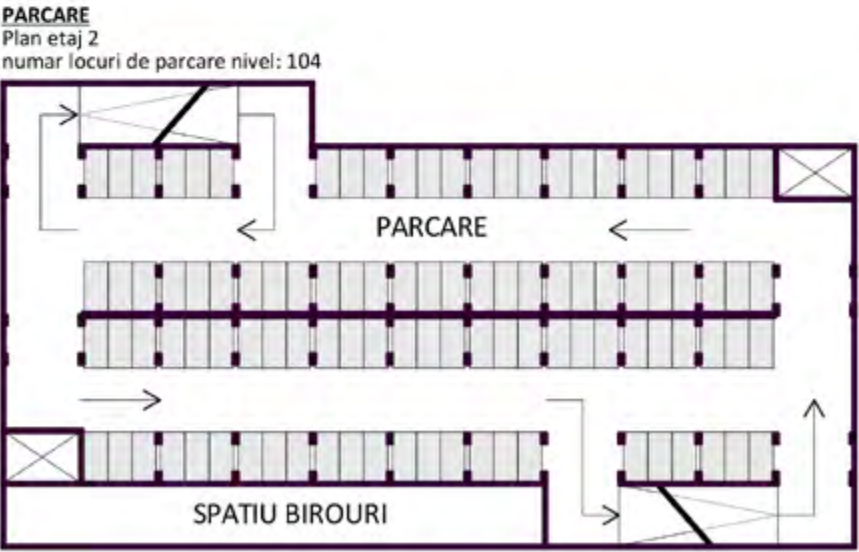
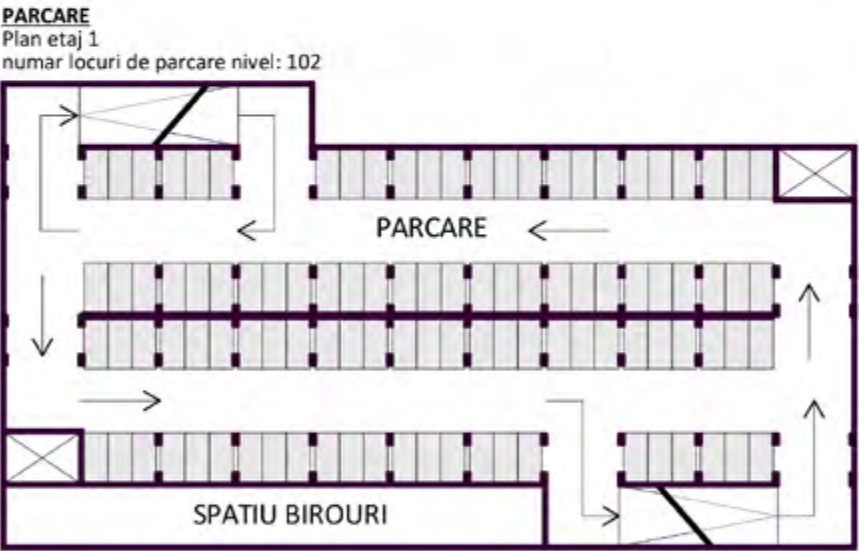
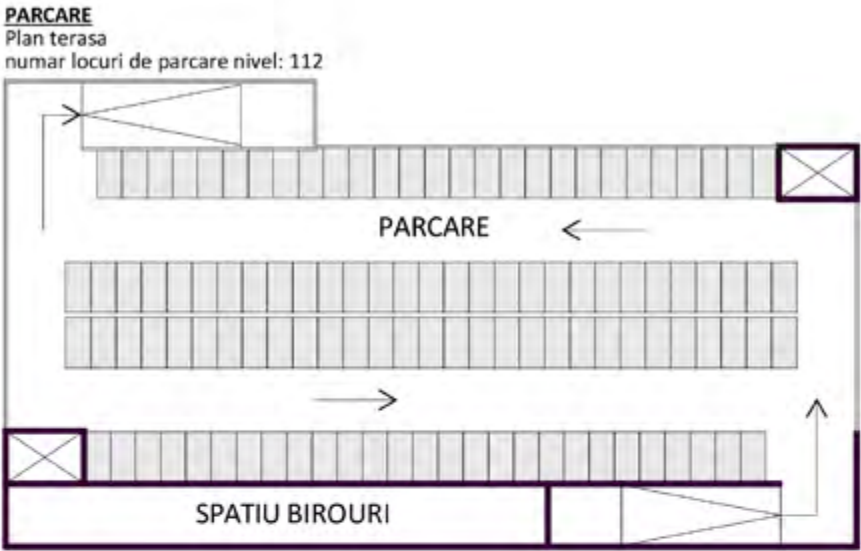
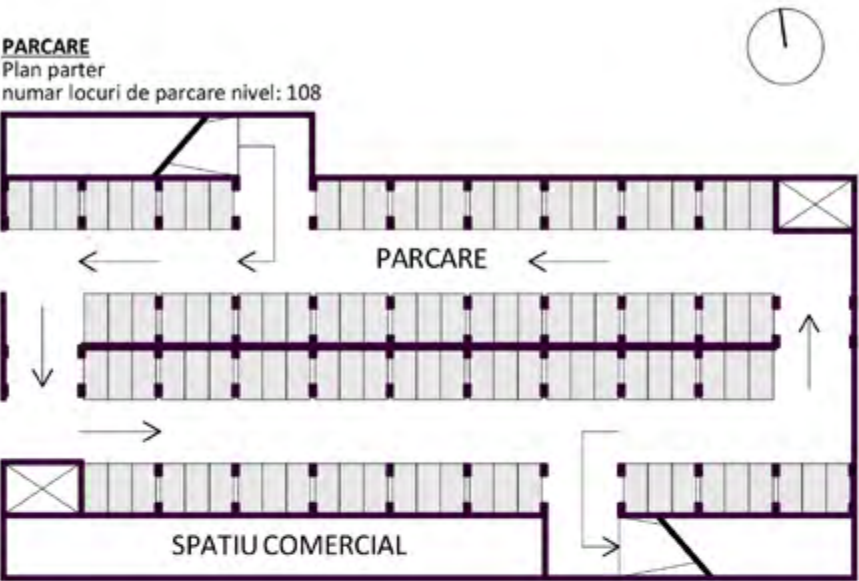
numar locuri de parcare nivel: 54





PLANURI GARAJ SUPRATERAN 2

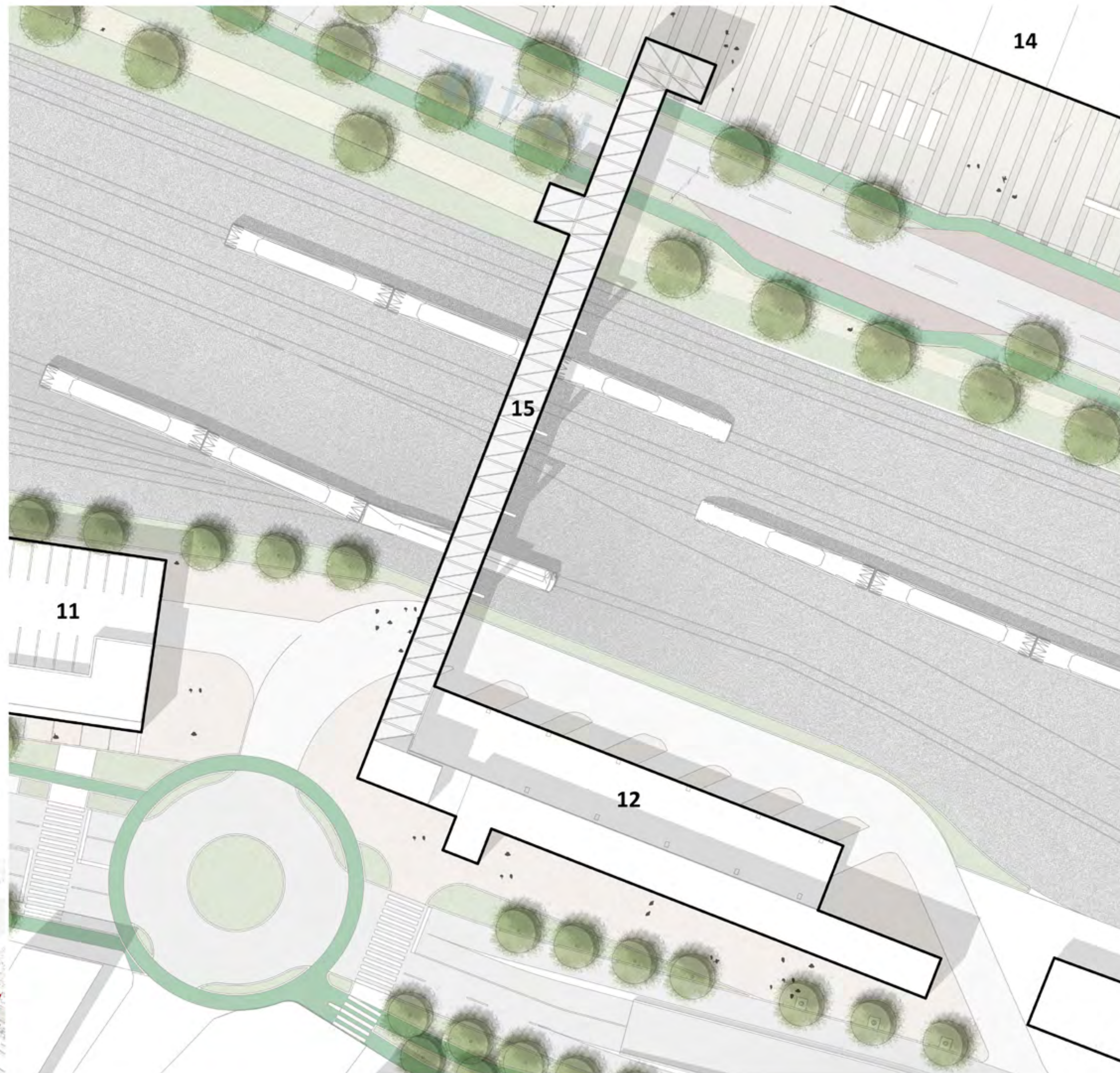
NUMAR TOATALLOCURI : 424





PLAN DETALIU - NOD INTERMODAL

- 11. Garaj subteran de tip park & ride
- 12. Autogară
- 14. Spațiu cultural / Atelier de creație
- 15. Supra-traversare pietonală cu funcțiuni mixte publice

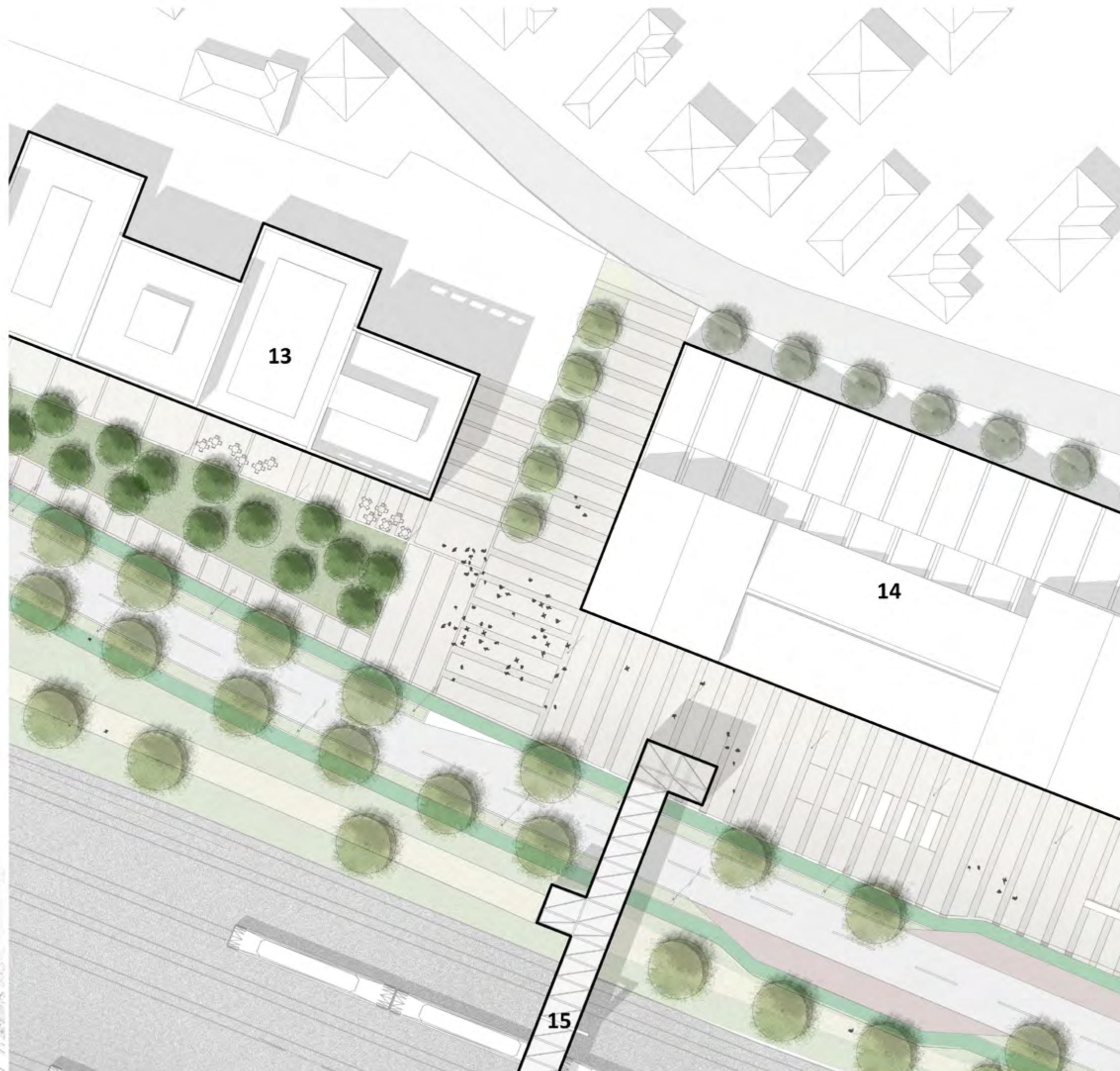






PLAN DETALIU - TRAVERSARE PASARELĂ PIETONALĂ

- 13. Clădire multifuncțională
- 14. Spațiu cultural / Atelier de creație
- 15. Supra-traversare pietonală cu funcțiuni mixte publice









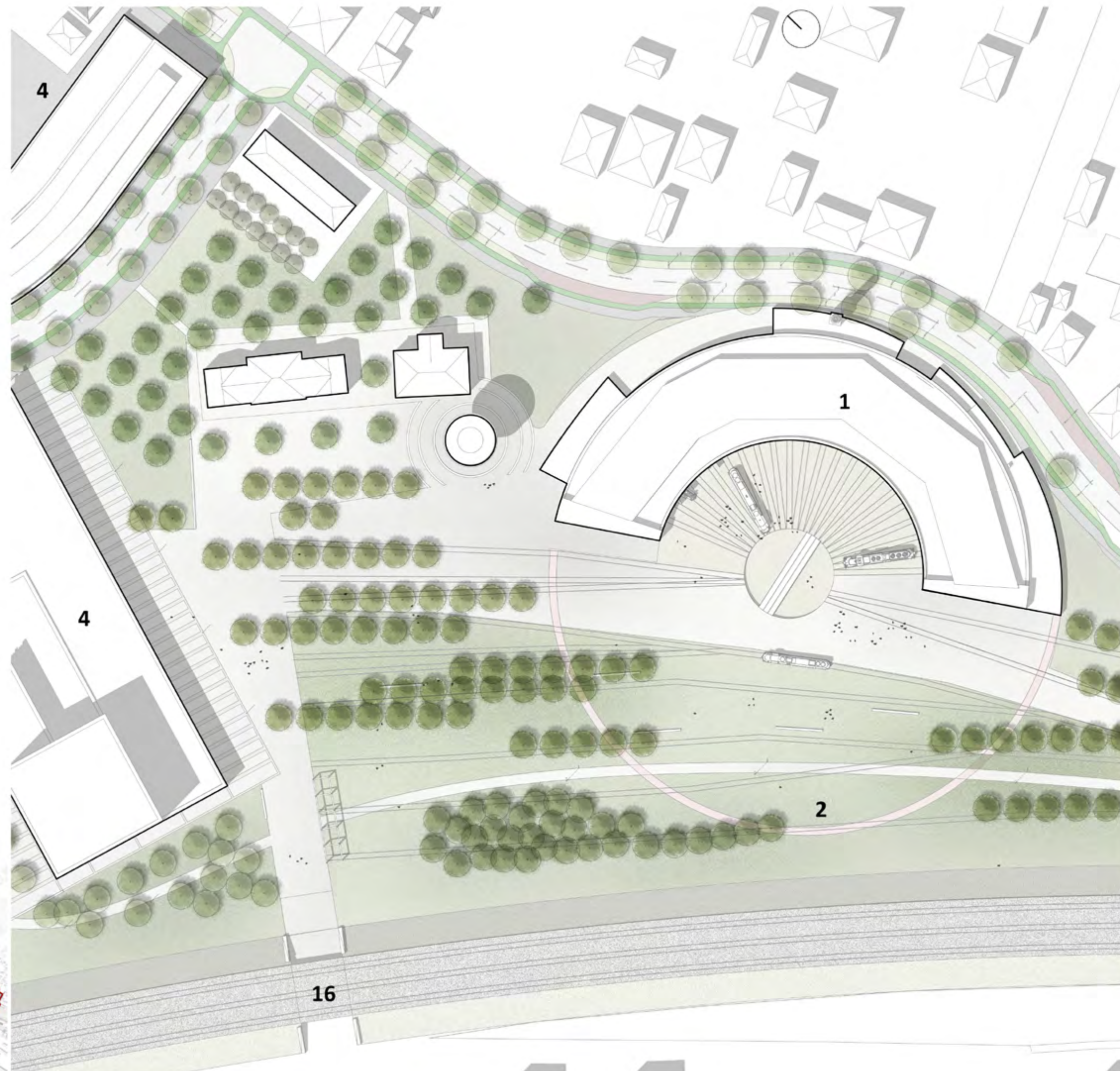






PLAN DETALIU - PARC ȘI MUZEUL FERVIAR

- 1. Muzeu feroviar (fost depou locomotive)
- 2. Parc - Grădină de cartier
- 4. Mixt : birouri + comerț + servicii
- 16. Sub - traversări pietonale



















PLAN DETALIU - TRAVERSARE PIETONALĂ ȘI AUTO

- 4. Mixt : birouri + comerț + servicii
- 8. Locuire
- 15. Supra-traversare pietonală cu funcțiuni mixte publice





