

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PENTRU:
"RESTRUCTURARE INCINTA INDUSTRIALA SI CONSTRUIRE CORPURI NOI"

MUNICIPIUL ORADEA, STR.MATEI CORVIN,
NR.CAD.153687, 180152, 169473, 169474, 169348, 175215,
159558, 184711, 176363, JUDETUL BIHOR

CAP. I – Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Prezența documentație se întocmește conform Reglementării tehnice " Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ",Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe parcelele cu nr.Cad. 153687, 180152, 169473, 169474, 169348, 175215, 159558, 184711, 176363 ce fac obiectul PUZ

La baza elaborării RLU aferent 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 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru parcelele ce fac obiectul PUZ.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ -ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În cadrul PUZ de urbanizare se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- Direcțiile de dezvoltare a zonei studiate;
- Dezvoltarea infrastructurii rutiere și trasarea profilelor stradale noi propuse;
- Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare;
- Stabilirea zonificării funcționale în cadrul zonei studiate.
- Stabilirea utilizării și activităților permise în fiecare categorie de funcțiuni.
- Reglementare clădiri existente.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- accese pe proprietate;
- reglementare clădiri existente fără acte și clădiri noi.
- studierea posibilității de dezvoltare a rețelei de infrastructură rutieră
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- retrageri față de limitele laterale ale terenului.
- retrageri față de aliniament
- zonificarea funcțională a terenului
- indici tehnici maximi admisi

- măsuri de protecție a mediului.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R. L. U. stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Codul civil.
- Aviz de oportunitate nr. nr.1145/02.07.2020– Eliberat de Primaria Oradea.
- PUG ORADEA.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr. CAD: 153687, 180152, 169473, 169474, 169348, 175215, 159558, 184711, 176363

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic de Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Se vor respecta următoarele priorități:

- Crearea condițiilor tehnico-economice propuse, alimentarea cu apa de la rețeaua propusă spre extindere de-a lungul str. Matei Corvin în urma modernizării profilului stradal de către Primăria Oradea, și extinderea rețelei pentru evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare propusă spre extindere și respectiv racordarea la rețeaua electrică din zona și respectarea acceselor propuse.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

- pentru parcelele studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt:

- POT max = 60 % și CUT max = 1.2

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli privind construirea pe parcelă

Zona studiată se află în intravilanul Loc. Oradea, Jud.Bihor, accesul la parcelele studiate în Etapa I se realizează din str. Matei Corvin pentru SC Maralemn Prod SRL și SC Elesilva Com SRL, din drumul de incintă identificat cu nr.cad. 155591 și 195139 pentru SC Acnord Ind SRL și prin incinta SC Maralemn Prod SRL pentru SC Teleplus SRL, acestea două fiind deținute de către același administrator.

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și CU nr. 3715 din 04.08.2020 terenurile sunt situate în intravilanul Localității Oradea, în nord-est-ul localității, în vecinătate cu UAT Bors.

Zona propusa spre studiu este delimitata la nord de str. Matei Corvin, la Est de drumul de exploatare in administrarea Municipiului Oradea care face legatura intre Soseaua Borsului si str. Matei Corvin, la Sud si Vest de terenuri in proprietate privata.

Destinația terenurilor studiate stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

Ei : Activitati economice de tip industrial.

Funcțiuni existente: Activitati economice de tip industrial, depozitare, servicii tehnice de prelucrare a lemnului, service auto destinat operatorilor economici din incinta

Funcțiuni permise:

- Activitati economice de tip industrial: comert en-gros, comert cu materiale de constructii, productie industrială, depozitare, logistica, distributie si desfacere, service auto, vopsitorie auto, tinichigerie auto, servicii si productie de prelucrare a lemnului.
- activitati complementare: administrative, de depozitare, de distributie si desfacere, sediu, punct de lucru, ateliere de intretinere tehnica a mijloacelor de transport,

Prin PUZ se doreste restructurarea incintei industriale prin studierea circulatiilor auto din incinta, reglementarea distantei dintre corpurile de cladire noi propuse fata de corpurile de cladire existente si reglementarea aceselor si a nr locurilor de parcare propuse. Pe fiecare teren propus spre studiu se propune construirea de corpuri noi de cladiri cu functiuni de productie si depozitare si reglementare, iar pe terenurile in proprietatea SC Maralemn Prod SRL, SC Teleplus SRL, si Acnord ind SRL se propune reglementarea corpurilor de cladire construite fara acte cu functiunea de hale de depozitare. Se doreste reglementarea lor, in vederea intrarii in legalitate.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele sau zonele învecinate, viitoarele constructii se vor incadra in limita de implantare propusa in fiecare zona functionala si in prezentata documentatie.

Zona studiata are o suprafata de 225 195.00 mp, din care o suprafata de 78 685.0 mp se afla in proprietatea beneficiarilor care au generat PUZ.

Suprafetele terenurilor este plana si orizontala, pentru realizarea investitiilor propuse, respectiv construire de noi corpuri de cladire si reglementarea celor construite fara acte, nu este necesara dezafectarea de fonduri fixe, de demolari de constructii fixe sau provizorii, de defrisari sau dezafectari de utilitati.

Toata incinta studiata face parte dintr-o veche platforma industrială, divizata de-a lungul timpului la diferiti operatori economici.

Pe parcela in proprietatea S.C. Maralemn Prod S.R.L identificata prin nr.cad. 153687, se propune construirea a trei corpuri noi de cladire si extinderea a trei corpuri existente. De asemenea se propune reglementarea din punct de vedere urbanistica a corpurilor de cladire construite fara autorizatie de construire, in vederea intrarii in legalitate.

In cladirile existente de pe parcela se desfasoara activitati de productie de mobila si canapele, si service autocamioane si autovehicule, zona administrativa si de depozitare.

In cladirile noi propuse se va desfasura activitati de service auto si mecanica auto, iar in zonele extinse propuse se vor desfasura activitati de productie mobila si depozitare.

Pe terenul in proprietatea S.C. Acnord Ind S.R.L. identificat prin nr.cad. 175215, exista trei cladiri cu destinatia de: zona administrativa si cladiri de depozitare, tot in incinta exista o cladire construita fara autorizatie care are destinatia de depozitare si sortare mase plastice. In incinta nu se propun constructii noi.

Toate cladirile au regimul de inaltime Parter.

Pe terenurile in proprietatea S.C. Teleplus S.R.L., identificate prin nr.cad. 180152, 169473, 169474 si 169348 exista o cladire cu destinatia de Post de transformare Electric si se propune construirea a inca unei hale cu destinatia de service auto.

Ambele cladiri vor avea regimul de inaltime Parter.

Pe parcelele identificate prin nr.cad. 159558, nr.cad. 184711 si 176363 in proprietatea S.C. Elesilva Com SRL exista sapta cladiri cu destinatia de procesare materiale lemnoase, uscatorie lemn si productie mobila. Pe parcelele in proprietatea S.C. Elesilva Com , in aceasta etapa nu se propun constructii noi.

Toate cladirile existente au regimul de inaltime Parter.

7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Terenurile sunt amplasate in vecinatatea str. Matei Corvin, care face legatura Oradea – Satu-Mare.

Pe terenul in proprietatea SC. Mara lemn Prod SRL, se propune construirea a trei hale noi , amplasate cu o distanta de 10,00 m una fata de cealalta si 1.3 m fata de limita estica a terenului. Se propune si extinderea a patru corpuri de cladire existente, extinderile propuse se vor realiza intre cladirile C7, C8, C9, C10 si intre cladirile C14 si C13.

Cele trei hale construite fara acte sunt amplasate la diferite distante fata de limita de est de la 1.30 m la 2.26 m. Dar toate cladirile respecta distanta minima impusa fata de cele mai apropiate corpuri invecinate, respectiv minim $\frac{1}{2}$ din H. Distanta traversata si de un drum de incinta.

Retragerile fata de limitele de proprietate sunt:

33.83 m (Corp 11) si 10.45 (Corp C12) m – latura Vest

3.25 m (Corp C1) si 1.35 m (Corp C13) – latura Est

3.78 m (Corp C5) – latura Nord – Str. Matei Corvin

11.11 (Corp 18) m – latura Sud

Pe terenul in proprietatea S.C. Acnord Ind S.R.L. se propune reglementarea unei cladiri construite fara acte, amplasata la o distanta de 0.00 m fata de mejdiile laterale.

Retragerile fata de limitele de proprietate sunt:

0.00 m – latura Est

0.00 m – latura Vest

21.83 m – latura Sud

3.90 m – latura Nord

Pe terenul in proprietatea S.C. Teleplus S.R.L. se propune construirea unei cladiri, amplasata la o distanta de 0.00 m fata de mejdia laterala Vest, mejdie dintre SC Maralemn Prod SRL si SC Teleplus SRL, 6.75 m fata de limita Nordica si 18.64 m fata de limita de proprietate din sud.

Caldirea existenta este amplasata la o distanta de 7.77 m fata de limita de proprietate din nord, 9.87 m fata de limita de proprietate din est si 32.85 m fata de limita de proprietate de sud.

Distanta intre cele doua cladiri va fi de minim 4.5 m.

Retragere pentru cladiri existente:

- aliniament fata de drumuri publice: 0.00 m

- aliniament fata de drumurile de incinta: minim 1.30 m

- Retrageri laterale : $> \frac{2}{3}$ din H cladire mai inalta, dar minim 4.5 m

- Retrageri spate: minim 1.50 m

La cladirile existente orice extindere va respecta obligatoriu intre cladiri $> \frac{2}{3}$ din H cladire mai inalta, dar minim 4.5 m

Retragere pentru cladiri noi propuse:

- Aliniament : min. 8.00 m fata de drumurile publice si min. 4.00 m fata de drumurile de incinta

- Spate: min, 6.00 m

- Laterale: $> \frac{1}{2}$ din H cladire mai inalta, dar nu mai putin de 4.5 m

Distanta obligatorie intre cladiri: $> \frac{2}{3}$ din H cladire mai inalta, dar minim 4.5 m

Reguli de amplasare a clădirilor fata de altele pe aceeași parcelă:

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.5 m.

Distanțele dintre clădiri se va calcula la nivelul incintei industriale, nu la limitele parcelelor cadastrate.

Igiena și confortul urban se vor realiza prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condițiile respectării art 17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul 536 /1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontala, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de regulament și planul de aliniere fără nicio depășire.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și circulația rutieră în cadrul incintei industriale :

La parcelele din vestul incintei accesul se realizează din drumul de exploatare din vest drum cu legătura între Soseala Borsului și str. Matei Corvin, la parcelele din Nord-ul incintei accesul se realizează din str. Matei Corvin iar restul din drumurile private din incinta, drumuri cu un profil de aproximativ 6,0 m.

Prin PUZ aprobat cu HCL 494 din 06.2019 s-a propus crearea unui drum cu profil de 12,m cu acces din str. Matei Corvin, la est de zona de studiu și cu ieșire în drumul asfaltat amplasat la est pentru decongestionarea traficului din incinta studiată, astfel încât accesul autovehiculelor la firma SC Iubi Exim SRL să se realizeze pe acest drum, iar în incinta studiată va rămâne strict traficul creat de autovehicule mici și ocazional TIR-uri.

Se propune reglementarea drumurilor de incinta de acces, cu profilul stradal existent variabil, la un profil stradal de 9.0 m și crearea a două noi drumuri de legătura, în etape ulterioare.

Masuratorile topo din teren au aratat ca pozitia imprejmuirilor nu corespunde cu limitele de proprietate ale incintelor, profilul drumului fiind mai lat, aproximativ de 8-9 m, decat este scriptic in acte de 4,5-6,0 m.

Astfel ca se propune reglementarea drumurilor private de acces la toate unitatile economice de minim 9.00 m, in etape succesive.

Toate parcarile se vor asigura in incinta fiecarei proprietati, conform Anexe 2 din PUG Oradea.

Având în vedere rețeaua stradală existentă, tendințele de dezvoltare ale zonei, pentru realizarea acceselor la parcelele incluse în studiu sunt propuse următoarele reglementări la nivel de circulație:

- Reducerea traficului greu din zona, doar strict pentru alimentare și aprovizionarea halelor existente.
- Folosirea drumului nou propus la sud de zona studiată de către SC Iubi Exim SRL pentru accesul cu autocamioanele, firma fiind firma de transporturi marfa, astfel ca se va reduce traficul zilnic în incinta, astfel ca vor rămâne strict camioanele / tir-urile de aprovizionare la halele existente, aproximativ 4-5 mașini / zi.
- Amenajarea parcarilor în incinta fiecarei parcele studiate, conform Anexe 2 din PUG Oradea. Astfel încât pe drumul privat de acces nu se va parca.
- Amenajarea drumurilor de incinta la un profil minim de 9,0 m, drumuri private.

- Prelungirea drumului de incinta din est pana la intersectia cu drumul propus prin PUG la 12.0 m. Prelungirea drumului se va face in etape succesive pana la un profil de 9.0 m.
- Crearea unui drum de acces de 9.0 m pentru SC Elesilva Com SRL prin mutarea imprejmuirii existente dintre SC Maralemn Prod SRL si SC Elecilva Com SRL si prin montarea unei bariere auto la accesul pe parcelele eificabile.

9. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de înălțime propus: (1-2S)+ P + 4E

10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Reteaua de apa si canalizare existenta este amplasata la o distanta aproximativa de 2.00 km, pe str. Matei Corvin.

Se propune racordarea cladirilor existente si propuse din incinta industrială si extinderea rețelilor pe drumurile private, dupa extinderea acestora de catre Primaria Oradea, de-a lungul str. Matei Corvin.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrale termice proprii.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racod la rețeaua existenta. Retea la care exista record si pentru cladirile existente pe parcela.

TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelilor mobile, tip GSM, sau prin racord la rețeaua de telefonie fixă din zonă.

Pe terenurile studiate nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităților publice care să poată fi afectate de investiția nou propusă.

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la fronturile stradale publice de 8.00 m, retrageri laterale de minim 6.00 m si retrgerea spate de 6.00 m. Toate retragerile se considera fata de limita exterioara a incintei industriale, in cadrul incintei se va calcula distanta minima dintre corpurile de cladire sa fie 4.5 m dar nu mai putin de ½ din inaltimea cladirii celei mai inalte rabatate pe teren. Aceasta distanta se va calcula intre cladirile amplasate in incinta industrială, indiferent daca sunt amplasate pe terenuri diferite, dar nu mai putin de 1,00 m fata de limitele terenurilor.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

11. Bilanturi teritoriale

S. Incinta industrială studiata in PUZ: 225 195.00 mp

S. Zona studiata in Etapa 1: 78 685.00 mp

BILANTURI TERITORIALE EXISTENTE :

S.C. MARALEMN PROD S.R.L. (Nr.Cad. 153687):

S. C. CLADIRI EXISTENTE – CU ACTE	=	10 762.0 MP	19.33 %
S. C. CLADIRI EXISTENTE – FARA ACTE	=	1 830.0 MP	3.35 %
S. ALEI DE INCINA SI SPATII VERZI	=	43 680.0 MP	77.32 %
S.TOTAL TEREN	=	56 272.0 MP	100.00 %

POT EXISTENT: 22.68 %

CUT EXISTENT: 0.23

S.C. TELEPLUS S.R.L. (Nr.Cad. 180152, 169473, 169474 si 169348):

S. C. CLADIRI EXISTENTE – CU ACTE	=	272.0 MP	8.60 %
S. ALEI DE INCINA SI SPATII VERZI	=	2 889.0 MP	91.40 %
S.TOTAL TEREN	=	3 161.0 MP	100.00 %

POT EXISTENT: 8.70 %**CUT EXISTENT: 0.09****S.C. ACNORD IND S.R.L. (Nr.Cad. 175215):**

S. C. CLADIRI EXISTENTE – CU ACTE	=	1 008.0 MP	21.55 %
S. C. CLADIRI EXISTENTE – FARA ACTE	=	672.0 MP	14.40 %
S. ALEI DE INCINA SI SPATII VERZI	=	2 996.0 MP	64.05 %
S.TOTAL TEREN	=	4 676.0 MP	100.00 %

POT EXISTENT: 36 %**CUT EXISTENT: 0.39****S.C. ELESILVA COM S.R.L. (Nr.Cad. 159558, 184711 SI 176363):**

S. C. CLADIRI EXISTENTE – CU ACTE	=	4 413.0 MP	31.02 %
S. ALEI DE INCINA SI SPATII VERZI	=	9 814.0 MP	68.98 %
S.TOTAL TEREN	=	14 227.0 MP	100.00 %

100.00 %**POT EXISTENT: 31.02 %****CUT EXISTENT: 0.31****BILANTURI TERITORIALE PROPUSE :****S.C. MARALEMN PROD S.R.L. (Nr.Cad. 153687):**

S. C. CLADIRI	=	21 181.0 MP	37.65 %
- S.C. Constructii Existente	=	10 751.0 MP	
- S.C. Constructii Propuse	=	8 600.0 MP	
- S.C. Constructii Fara acte	=	1 830.0 MP	
S. C. ALEI CAROSABILE SI PIETONALE	=	20 464.0 MP	36.35 %
S. C. PARCARI	=	3 372.0 MP	6.00 %
S. SPATII VERZI	=	11 255.0 MP	20.00 %
S.TOTAL TEREN	=	56 272.0 MP	100.00 %

POT PROPUS: 38.00%**CUT PROPUS: 0.38****S.C. TELEPLUS S.R.L. (Nr.Cad. 180152, 169473, 169474 si 169348):**

S. C. CLADIRI	=	801.0 MP	25.63 %
S. C. ALEI CAROSABILE SI PIETONALE	=	1 619.0 MP	51.20 %
S. C. PARCARI	=	100.0 MP	3.17 %
S. SPATII VERZI	=	632.0 MP	20.00 %
S.TOTAL TEREN	=	3 161.0 MP	100.00 %

POT PROPUS: 26.00 %**CUT PROPUS: 0.26**

S.C. ACNORD IND S.R.L. (Nr.Cad. 175215):

S. C. CLADIRI	=	1 680.0 MP	36.00 %
- S.C. Constructii Existente	=	1 008.0 MP	
- S.C. Constructii Fara acte	=	672.0 MP	
S. C. ALEI CAROSABILE SI PIETONALE	=	1 647.0 MP	35.16 %
S. C. PARCARI	=	413.0 MP	8.84 %
S. SPATII VERZI	=	936.0 MP	20.00 %
S.TOTAL TEREN	=	4 676.0 MP	100.00 %

POT PROPUȘ: 36.00 %**CUT PROPUȘ: 0.39****S.C. ELESILVA COM S.R.L. (Nr.Cad. 159558, 184711 si 176363):**

S. C. CLADIRI	=	4 413.0 MP	31.00 %
S. C. ALEI CAROSABILE SI PIETONALE	=	6 396.0 MP	42.00 %
S. C. PARCARI	=	572.0 MP	7.00 %
S. SPATII VERZI	=	2 846.0 MP	20.00 %
S.TOTAL TEREN	=	14 227.0 MP	100.00 %

POT PROPUȘ: 31.0%**CUT PROPUȘ: 0.32****11. Reguli cu privire la amenajarea spatiilor verzi și împrejurimi****Spații verzi**

Pe ansamblul parcelei, se vor organiza spatii verzi plantate minin 20% din suprafata totala, si vor cuprinde exclusive vegetatie (joasa, medie si inalta)

Împrejurimi

Modul de realizare al împrejurimilor se face cu respectarea prevederilor art 584, 600 si 604 din Codul Civil și anume:

- a) Împrejmuirea spre domeniul public se va trata astfel:
- spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.
 - imprejmuirile amplasate pe limitele de proprietate a parcelelor nu vor avea o inaltime mai mare de 2.50 m.
 - in cazul amplasarii imprejmuirilor in cadrul parcele, pentru delimitarea imobilelor, acestea nu vor avea o inaltime mai mare de 2.50 m.
 - Împrejmuirea de la frontul stradal nu va avea o inaltime mai mare de 2.50 m.
 - imprejmuirile propuse vor asigura scurgerea apelor pluviale
 - portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

CAP. III – Zonificarea funcțională**Funcțiunea existenta si pastrata: Ei : Activitati economice de tip industrial.**

Pentru parcelele studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt:

POT max = 60 % și CUT max = 1.2

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Regulament propus pentru zona Ei : Activitati economice de tip industrial.

Funcțiuni existente: Activitati economice de tip industrial, depozitare, servicii tehnice de prelucrare a lemnului, service auto destinat operatorilor economici din incinta

Funcțiuni permise:

- Activitati economice de tip industrial: comert en-gros, comert cu materiale de constructii, productie industrială, depozitare, logistica, distributie si desfacere, service auto, vopsitorie auto, tinichigerie auto, servicii si productie de prelucrare a lemnului.
- activitati complementare: administrative, de depozitare, de distributie si desfacere, sediu, punct de lucru, ateliere de intretinere tehnica a mijloacelor de transport,

Retragere pentru cladiri existente:

- aliniament fata de drumuri publice: 0.00 m
 - aliniament fata de drumurile de incinta: minim 1.30 m
 - Retrageri laterale : $> 2/3$ din H cladire mai inalta, dar minim 4.5 m
 - Retrageri spate: minim 1.50 m
- La cladirile existente orice extindere va respecta obligatoriu intre cladiri $> 2/3$ din H cladire mai inalta, dar minim 4.5 m

Retragere pentru cladiri noi propuse:

- Aliniament : min. 8.00 m fata de drumurile publice si min. 4.00 m fata de drumurile de incinta
 - Spate: min, 6.00 m
 - Laterale: $> 1/2$ din H cladire mai inalta, dar nu mai putin de 4.5 m
- Distanta obligatorie intre cladiri: $> 2/3$ din H cladire mai inalta, dar minim 4.5 m
- Regim de inaltime : $(1-2S)+ P + 4E$
- H. maxim la cornisa : 21.0 m
- H. maxim total : 25.0 m
- Spatii verzi: minim 20% din suprafata terenului
- P.O.T. 60 %
- C.U.T. 1.2
- Locuri parcare conf. Anexa 2. PUG Oradea, cu insumarea nr.necesar atunci cand sunt mai multe functiuni pe aceasi parcela

Valorile indicilor urbanistici propuși pentru fiecare zonă funcțională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) $POT = Sc/Sp \times 100 (\%)$

b) $CUT = Sd/Sp$

în care:

Sc = suprafața construită la sol;

Sd = suprafața desfășurată a clădirii.

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în FBI).

CAP. V – Autorizarea construcțiilor

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcele. Autorizația de construire se va obține în baza Certificatului de Urbanism.

Întocmit,

Arh. Gavrilaș Adela

