

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Detaliază reglementările din Planul urbanistic zonal „RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ HALĂ EXISTENTĂ ÎN MAGAZIN DE BRICOLAJ , REORGANIZARE INCINTĂ ȘI MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN Ei ÎN Et” amplasament studiat pe strada Uzinelor, numărul 10, nr. cadastral: 190383, 190511, 190512 Oradea.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Zona de studiu al PUZ a fost stabilită ca fiind întreaga incintă aflată în proprietatea beneficiarului, respectiv limita numărului cadastral 190383. Obiectivul acestui PUZ este reconversia halei existente în magazin de bricolaj, reorganizarea incintei și modificarea zonei funcționale din **Ei** – zonă de activități economice cu caracter industrial - în **Et** - zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni – big-box, mall, showroom.

2. BAZĂ LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Prevederile prezentului R.L.U. trebuie să fie permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Regulamentul local de urbanism este elaborat în conformitate cu Legea nr.50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor, cu Ordinul MLPTL nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu

modificările ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000
- Codul Civil român
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar (republicată)
- Legea nr.215/2001- legea administrației publice locale
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- OUG 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr.138/2004 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

3. DOMENIU DE APLICARE

R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe categoriile de terenuri din teritoriul studiat prin P.U.Z.

Amplasamentul studiat care a și generat prezentul P.U.Z. are suprafața totală de 48 817 mp conform schiței cadastrale vizate și extraselor C.F. și este situat în zona de nord-vest a municipiului Oradea, în zona periferică, adiacent Străzii Uzinelor și actualmente în zona funcțională Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial - caracterizată de funcțiuni industriale, cu construcții de tip hală, conform Planului Urbanistic General în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Pe terenul care a generat P.U.Z. se vor realiza noi spații verzi conform propunerilor din planșele desenate care vor fi întreținute periodic. Restul terenului ce este înafara zonei de implantare cu construcții și amenajări complementare se va planta cu vegetație ornamentală.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR

La momentul elaborării proiectului tehnic și a documentației de autorizare a executării lucrărilor se va avea în vedere ca acestea să fie corelate cu legislația în vigoare cu privire la siguranța

construcțiilor. Documentațiile tehnice vor fi verificate de verificatori atestați cu privire la cerințele fundamentale conform legii calității în construcții.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Construcțiile se vor putea autoriza conform reglementărilor și prescripțiilor urbanistice prezentate în planșele desenate ale P.U.Z.

Restructurarea se propune etapizată astfel:

ETAPA 1 – reconversia halei în magazin de bricolaj și amenajarea suprafeței din incintă aferentă magazinului – 23 106 mp din suprafața totală a terenului;

- modificarea zonei funcționale;
- restrângerea activității de producție actuală a companiei S.C. METALICA S.A., pe jumătatea de teren dinspre NE.

ETAPA 2 : pe parcela rămasă pe jumătatea de la NE, ramane activitatea curentă de producție, dar cu posibilitatea de mobilare ulterioară cu clădiri destinate funcțiunilor specifice Et, pe bază de P.U.D.

Reglementări– etapa 1:

Pentru terenul de la SV, în suprafață de 23 106 mp, aferent etapei 1, se propun următoarele:

Funcțiuni:

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

Fucțiuni de turism

Fucțiuni comerciale en detail, inclusiv alimentatie publica inclusa in cladiri cu functiuni mixte și servicii de mari dimensiuni

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) se recomanda ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat. 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, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

Retrașeri minime:

PENTRU CLADIRI PRINCIPALE:

30.0m față de limita de proprietate la Strada Uzinelor;

10.0m față de limita laterală Vest;

25.0m față de limita spate

PENTRU CONSTRUCTII ANEXA: Cod Civil

Regim de înălțime: propus:

P+Ep (parter înalt)

Regim de înălțime maxim admis:

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 retrașere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Locuri de parcare: conform Anexa 2 din RLU Oradea

POT propus : 42.2% POT maxim : 45%

CUT propus: 0.42 CUT maxim : 2.2

S. zone verzi: min. 20%: spații verzi amenajate.

Reglementari – etapa 2:

Pentru terenul de la NE, în suprafața de 25 711 mp, aferent etapei 2, se propun următoarele:

Funcțiuni:

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni industriale și de depozitare

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, turistice - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Locuințe de serviciu, cu respectarea definiției acestora cf. Legii 114/1996, sau unități de cazare temporară, în regim hotelier. Suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată supraterrană totală la nivel de parcelă, sau zona industrială deservită.

Unități de alimentație publică, ce deservește strict capacitățile industriale și de cazare ale zonei; Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supraterrane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat. 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, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

Retrașeri minime:

8.0m față de limita de proprietate la Strada Uzinelor;

4.5m față de limita laterală Est;

4.5m față de limita spate

H maxim:

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 retrașere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă

reglementată.

Locuri de parcare: conform Anexa 2 din RLU Oradea

POT maxim: 45%

CUT maxim : 2.2

S. zone verzi: min. 20%: spații verzi amenajate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru propunerea aferenta etapei 1, se pastreaza accesele existente si se propune un nou acces pentru autovehiculele de aprovizionare, conform plansei de propuneri.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În vecinătatea amplasamentului se găsesc majoritatea rețelelor municipale importante. Investiția propusă se va racorda în baza unor proiecte de branșament la acestea.

Alimentarea cu apă se va face prin racord la rețeaua publică existentă în zonă. Apele uzate menajere vor fi colectate printr-un sistem de canale colectoare și în corelare cu pantele terenului amenajat sunt descărcate în rețeaua existentă de canalizare menajeră stradală, printr-un racord nou. Rețeaua exterioară pluvială de canalizare este realizată în sistem separat în interiorul incintei, existând o rețea pentru preluarea apelor menajere și o rețea pentru preluare ape pluviale. Aceasta din urmă este compusa din două ramuri separate, astfel: o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe platforme betonate și asfaltate (prevăzută cu separator de hidrocarburi) și o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirilor. Apele uzate menajere colectate vor îndeplini condițiile de calitate pentru deversarea în sistemul de canalizare public, în conformitate cu prevederile normativelor în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se propune a se realiza de la rețeaua de electricitate existentă în zonă, în baza unui proiect de specialitate întocmit de elaborator atestat.

Spațiul va fi prevăzut cu instalație de ventilație și reciclare a aerului cald cu ajutorul unor dispozitive amplasate în exteriorul clădirii. Aceste dispozitive răcesc pe timpul verii aerul și îl încălzesc în timpul iernii, având și funcția de filtrare și curățare a acestuia.

În incintă, în interiorul clădirii se va realiza un sistem complex de supraveghere, apărare anti-efracție, semnalizare a oricăror defecțiuni în modul de funcționare a instalațiilor din dotare.

Supravegherea presupune urmărirea zonelor funcționale: parcaje, zona rampelor de descărcare, porțile de intrare, hala de desfacere mărfuri, zona caselor de marcat.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenul care a generat P.U.Z., cu nr.cad. 190383, 190511, 190512. are suprafața totală de 48 817 mp (conform extrase CF puse la dispoziție), un front la un drum public – strada uzinelor și este delimitat pe 3 laturi de proprietăți private astfel:

- o la vest - cu proprietăți private
- o la nord - cu proprietăți private
- o la sud- domeniul public – strada Uzinelor
- o la est - proprietăți private

Amplasamentul are o formă neregulată așa cum reiese din planul cadastral anexat.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

S zone verzi total min.20%.

Se propun împrejmuiri opace de înălțime maximă 2,5m lateral și spate, și fără împrejmuire, sau împrejmuire transparenta, la stradă.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În urma analizei zonei de studiu aferente P.U.Z. se propune reconversia funcțională din **UTR Ei** - zonă de activități economice cu caracter industrial - în **UTR Et** -zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big-box, mall, showroom, cu reconversia halei existente în magazin pentru vânzare predominantă de mărfuri nealimentare din toate grupele de produse, precum și unele mărfuri alimentare de uz curent (în conformitate cu prevederile HG 1454/09.09.2004, depozitare / producție cod CAEN 4719).

Terenul inițial, în suprafață de 48 817 mp, se împarte din punct de vedere funcțional în 2 terenuri, astfel: un teren situat la SV, în suprafață de 23 106 mp, care se va amenaja în etapa 1, imediat după aprobarea PUZ și un teren amplasat la NE, care în etapa 1 se va utiliza pentru desfășurarea activității curente de producție. Acesta din urmă se va putea refuncționaliza ulterior, cu activități specifice Et, pe bază de PUD.

Pe terenul de la SV, se propune refuncționalizarea halei existente și complementar funcțiunii de bază se propune amenajarea de circulații interioare și accese suplimentare în incintă, amenajare locuri de parcare pentru clienți și personal, construirea de anexe utilitare necesare funcțiunii (bransamente, rețele tehnico-edilitare (remiză PSI, rezervă de apă și stație de pompare, spațiu tehnic, post trafo, punct gospodăresc, etc.), amplasarea de signalistică pe fațada clădirii principale,

amplasarea unui totem publicitar în incintă, amenajarea de spații pentru cărucioare în zona parcărilor, amenajarea de spații verzi ambientale, cu vegetație atât mică, cât și înaltă și împrejmuirea mejdiilor laterale și spate, frontul la strada Uzinelor rămânând deschis.

Prin prezenta documentație se propun următoarele reglementări și prescripții urbanistice pentru terenul care a inițiat PUZ:

REGLEMENTĂRI PROPUSE		
	TEREN AF.ETAPA 1	TEREN AF.ETAPA 2
S.TEREN	23 106 mp	25 711 mp
P.O.T. Maxim propus	42.20%	
P.O.T. Maxim	45.00%	45.00%
C.U.T. Maxim propus	0.42	5
C.U.T. Maxim	0.45	2.2
Regim de înălțime	P+Ep	Conf. RLU
Sp.verzi	Min 20%	Min 20%
Locuri de parcare	min.171 (conf. Anexa 2)	(conf. Anexa 2)

Șef proiect,
arh. urb. Popescu-Sturz Vlad
Întocmit,
arh. urb. Popescu-Sturz Vlad
arh. Hodișan Andreea



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andreea".