

IMPREJMUIRE, AMPLASARE STALP DE ILUMINAT SI CONSTRUCTIE PLATFORMA BETONATA MEMORIU TEHNIC

BENEFICIAR	INTERMODAL VEST SRL REPREZENTAT PRIN MONTECCHI MASSIMO Mun. Oradea Str. Petei Nr. 2 Jud. Bihor
OBIECT	IMPREJMUIRE, AMPLASARE STALP DE ILUMINAT SI CONSRTRUCTIE PLATFORMA BETONATA Nr. CAD. 165717, 195421 Loc. Oradea Str. Petei Nr. 2 Jud. Bihor
FAZA	PUD + DTAC
PROIECT NR.	/ 2023
PROIECTANT GENERAL	SC ARCHISTUFF STUDIO SRL RO35719611 JO5/442/26.02.2016 Mun Oradea Str. Ditz Nr. 4 Jud. Bihor T.: 0753 348 712 E-mail: popa.silviu_or@yahoo.com
PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM	ARH. URB. SIM RODICA

LISTA SEMNATURI

SEF PROIECT

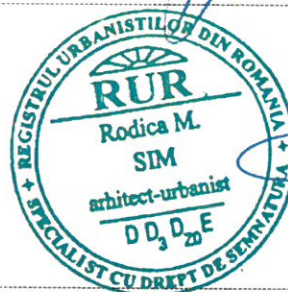
arh. Popa Silviu-Adrian



[Signature]

COORD. PROIECT SPECIALITATE

arh.urb. Sim Rodica



[Signature]

PROIECTAT

arh. Popa Silviu-Adrian



[Signature]

PROIECTAT

B.I.A. Romocea Bogdan | C.I.F. 33199156
arh. Romocea Bogdan-Mircea



[Signature]

PROIECTAT

arh.st. Roman Raul-Ionut

[Signature]

PROIECTAT

arh.st. Ivan Leontin-Marius

[Signature]

INTOCMIT

stud. arh. Costea Antonia-Georgiana

[Signature]

INTOCMIT

ing. Peret Cornelia

[Signature]

INTOCMIT

graf. Sabau Mircea-Tudor

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Pagina de titlu
2. Lista semnaturi
3. Borderou
4. CI MONTECCHI MASSIMO
5. Certificat de Inregistrare
6. Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 165717, 195421
7. Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru Imobile nr. CAD 165717,195421
9. Certificat de Urbanism Nr. 3738 din 27.10.2023.
10. Aviz de Oportunitate Nr. 1639 din 07.09.2023.

B. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL PUZ
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

4. PREVEDERI ALE PUG

- 4.1. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 4.2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 4.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 4.3.1. UTR UEi - ZONA DE URBANIZARE ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE SI CARACTER INDUSTRIAL
- 4.3.2. UTR Ei - ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE SI CARACTER INDUSTRIAL

5. BILANT TERITORIAL

6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

7. PROTECTIA MEDIULUI

8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

9. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

C. REGLEMENTARI URBANISTICE

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

- 1 | ROLUL REGLEMENTARILOR URBANISTICE
- 2 | BAZA LEGALA A ELABORARII
- 3 | DOMENIU DE APLICARE

II. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

REGLEMENTARI PROPUSE TEREN STUDIAT - UEi - ZONA DE URBANIZARE ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE SI CARACTER INDUSTRIAL

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE
2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
3. UTILIZARI INTERZISE

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR TERISTICILE PARCELELOR:

4. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
6. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
7. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
8. INALTIMEA MAXIMA
9. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
10. IMPREJMUIRI

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

REGLEMENTARI PROPUSE TEREN STUDIAT -Ei - ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE SI CARACTER INDUSTRIAL

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE
2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
3. UTILIZARI INTERZISE

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR TERISTICILE PARCELELOR:

4. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
6. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
7. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
8. INALTIMEA MAXIMA
9. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
10. IMPREJMUIRI

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

D. PIESE DESENATE

- U01. Plan de incadrare in zona
- U02. Plan de incadrare in PUG. Zonificare
- U03. Plan de incadrare in PUG. Reglementari urbanistice
- U04. Plan de situatie existent
- U05. Plan de situatie in corelare documentatiile de urbanism existente
- U06. Plan de situatie propus. Reglementari
- U07. Plan de situatie cu ilustrarea propunerilor din incinta luata in studiu
- U08. Plan proprietatea si circulatia terenurilor
- U09. Plan retele edilitare
- U10. Plan suprapunere cadastral peste suport topografic
- A11. Plan platforma betonata si sectiune caracteristica

B. MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

I.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectului de investitie

IMPREJMUIRE, AMPLASARE STALP DE ILUMINAT SI CONSTRUCTIE PLATFORMA BETONATA.

Nr. CAD. 165717, 195421 | Loc. Oradea | Str. Petei | Nr. 2 | Jud. Bihor

Proiectant general

SC ARCHISTUFF STUDIO SRL

RO35719611 | JO5/442/26.02.2016 | Mun. Oradea | Str. Ditzu | Nr. 4 | Jud. Bihor

T.: 0753 348 712 | E-mail: popa.silviu_or@yahoo.com

Proiectant de specialitate arhitectura

ARH. URB. SIM RODICA

Beneficiar

INTERMODAL VEST REPREZENTAT PRIN MONTECCHI MASSIMO

Mun. Oradea | Str. Petei | Nr. 2 | Jud. Bihor

Faza de proiectare

PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) SI DTAC

I.2. OBIECTUL PUZ

Solicitari ale temei program

Incinta studiata este compusa din terenurile identificate prin nr. cad. 195421, 165717 (conform Extraselor de Carti Funciare pentru Informare Oradea)

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului, in scopul construirii unei platforme betonate, imprejmuirii terenului si amplasarii unui stalp de iluminat. Totodata, tinand cont de faptul ca terenurile mai sus mentionate sunt in proprietatea aceluiasi beneficiar, terenul identificat prin nr. cad 165717 nu are acces direct la drum, viziunea de dezvoltare a zonei, se propune alipirea terenurilor studiate.

I.3. SURSE DOCUMENTARE

La baza elaborarii documentatiei stau:

1. Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Oradea si RLU aferent
2. Baza topografica si identificare cadastrala
3. Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG Nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPsiAT Nr. 21/N/10.04.2000

4. Ghidul privind Metodologia de Elaborare si Continutul – Cadru al Planului Urbanistic de detaliu – Indicativ GM-009-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000 al MLPsiAT
5. Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare
6. Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata
7. Ordinul MDR si L Nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Unitati industriale aflate in general in proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, grupate, de regula, in zone monofunctionale specifice.

Activitatea industrială initială s-a restrans considerabil sau a incetat. In prezent o parte din spatii sunt inchiriate micilor intreprinderi pentru activitati de productie si servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfasurate in general in conditii improvizate, precare, neadecvate. Unele spatii sunt complet neutilizate. Cladirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite in a doua jumatate a secolului al XX-lea si se afla in stari de conservare si au o valoare de utilizare foarte diferite. Putine dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.

Infrastructura urbana e in general degradata.

Terenurile prezinta un nivel variabil de contaminare in urma activitatilor industriale ce s-au desfasurat aici.

Imobilul identificat prin Nr. Cad 165717 este situat in zona Punctului cu descoperiri medievale din hotarul satului medieval Seleus.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Incinta studiata este compusa din terenurile identificate prin nr. cad. 195421, 165717 (conform Extraselor de Carti Funciare pentru Informare) aflata in proprietatea COMAT SA.

(cuprins in limita teritoriului administrativ a unitatii teritoriale Oradea, conform Plansa PUG_01 Incadrarea in teritoriu) cu suprafata cumulata de 91.130 m². Terenurile sunt situate in sud-estul Municipiului Oradea

Vecinatatile terenului sunt:

– sud-est (limita posterioara), terenuri intravilan in proprietate privata persoana fizica / juridica identificata prin Nr. Cad 207707, 214894, 165718, 186352 si Nr. Topo 8100, 8097, 8097/1;

– vest (limita laterala stanga), teren intravilan proprietate privata persoana fizica / juridica (categoria de folosinta arabil), identificat prin nr. cad. 213671;

– nord (zona de front), drum public;

– est (limita laterala dreapta), zona de cale ferata

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relief

Relieful municipiului Oradea este caracterizat de prezenta teraselor. Prin pozitionare, Municipiului Oradea are un climat cu caracter continental moderat. Datorita predominantei vestice a circulatiei maselor de aer iernile sunt caracterizate printr-un climat general mai bland. Configuratia reliefului de pe teritoriul

administrativ al Municipiului Oradea, precum și cel din jur imprimă cliimei unele particularități cu caracter local. Zona studiată este plană neavând diferențe de nivel semnificative. Tendința zonei este de construirea la bazele sportive de agrement, având în vedere și amplasamentul în apropierea malului Crisului Repede.

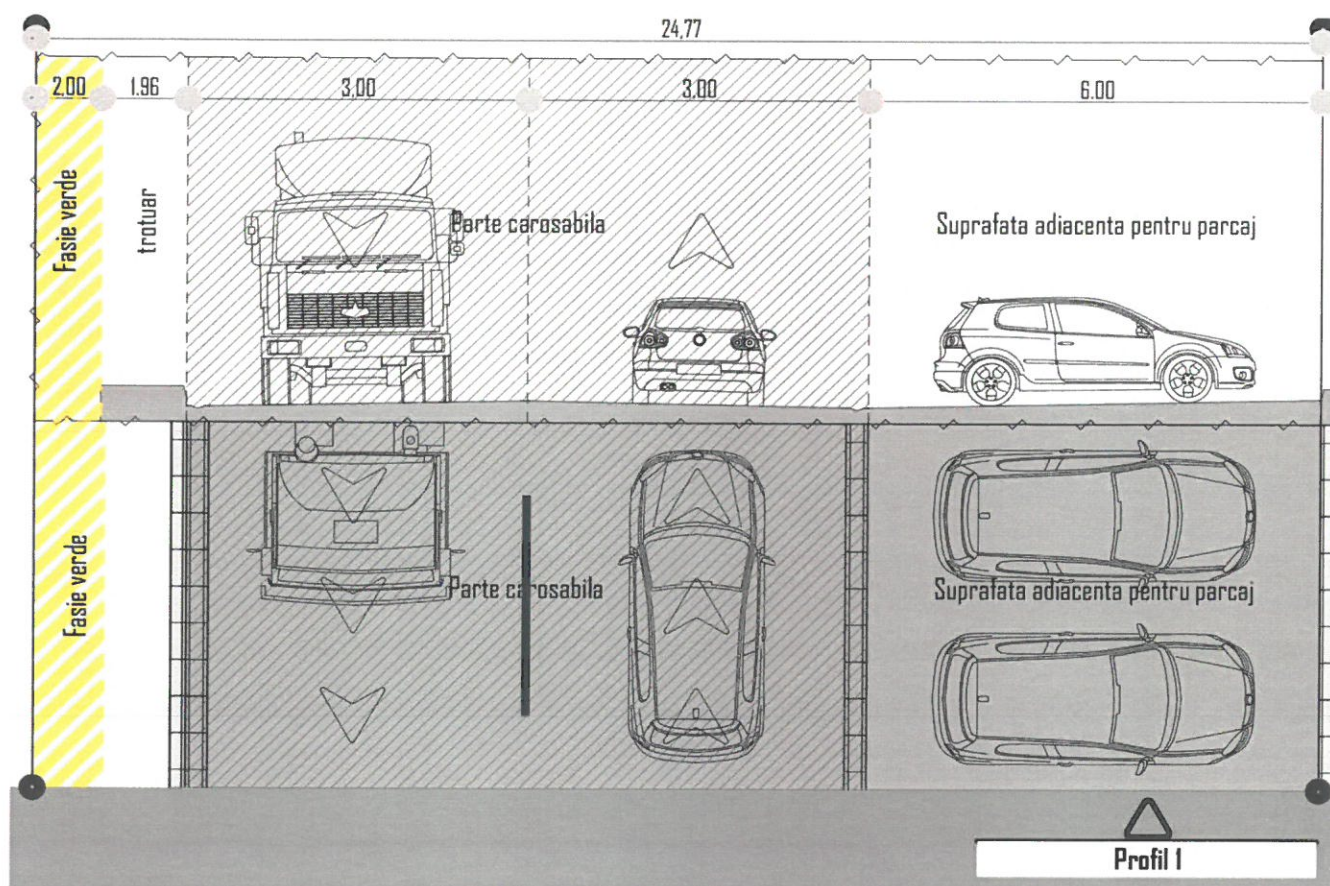
Clima

Nota climatică generală a Municipiului Oradea este dată de interacțiunea dintre principalii factori climatici. Temperatura minimă absolută înregistrată este $-29,2^{\circ}\text{C}$, pe 24 ianuarie 1942, valoare mai ridicată cu $10,3^{\circ}\text{C}$ față de minimă absolută la nivelul României. Temperatura maximă absolută înregistrată este $41,9^{\circ}\text{C}$, în 20 iulie 2007, valoare mai coborâtă cu $2,6^{\circ}\text{C}$ față de maximă absolută la nivelul României.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul în incintă se realizează direct de pe drumul public, respectiv strada Petei,

Profilul drumului (strada de legătură) este de lățimi variabile în jurul valorii de 25,00 m, încadrată în categoria a II-a, cu 2 benzi de circulație (o bandă cu lățime de 3,00 m și pantă transversală de 2,5% pe fiecare sens), cu îmbrăcăminte asfaltică,



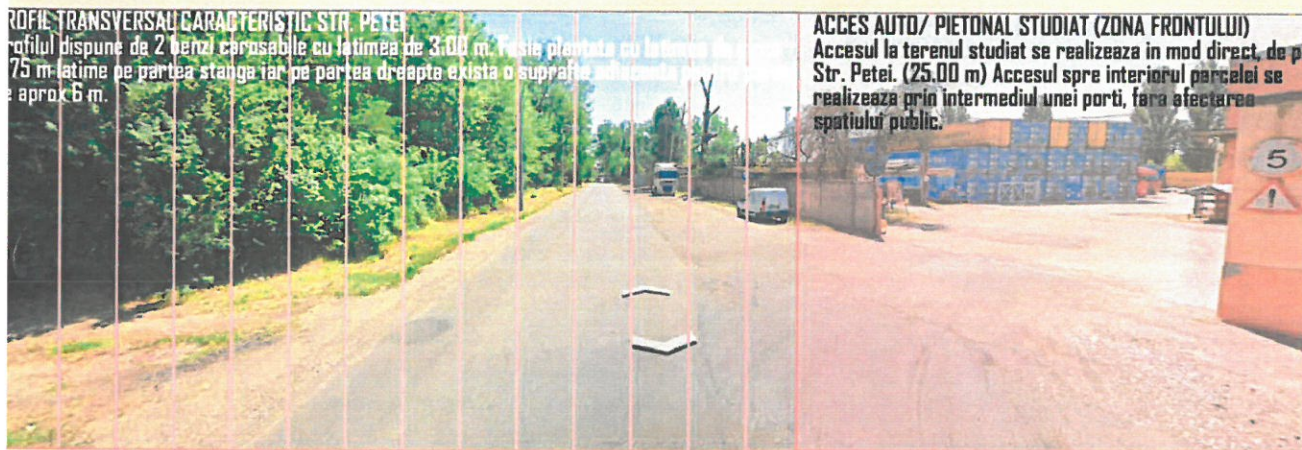
Teren studiat

Accesul la proprietatea identificata prin nr cad. 195421 se realizeaza in mod direct, prin frontul la Str. Petei cu lungimea de 352 m.

IMAGINE PTOFIL TRANSVERSAL

PROFIL TRANSVERSAL CARACTERISTIC STR. PETEI

Profilul dispune de 2 benzi carosabile cu latimea de 3.00 m. Fiecare plantata cu latimea de 0.75 m latime pe partea stanga iar pe partea dreapta exista o suprafata pietonala de aprox. 6 m.



ACCES AUTO/ PIETONAL STUDIAT (ZONA FRONTALUI)
Accesul la terenul studiat se realizeaza in mod direct, de pe Str. Petei. (25.00 m) Accesul spre interiorul parcelei se realizeaza prin intermediul unei porti, fara afectarea spatiului public.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Actual, terenul inregistrat in Carte Funciara nr. 195421 este mobilat cu constructiile:

195421-C2, avand suprafata construita la sol 3230 m², si suprafata desfasurata 3376 m² in regim de inaltime P+1 si destinatia depozit.

195421-C3, avand suprafata construita la sol 1730 m², si suprafata desfasurata 2594 m² in regim de inaltime P+1 si destinatia depozit si corp administrativ.

195421-C4, avand suprafata construita la sol 319 m², in regim de inaltime P si destinatia Remiza PSI.

195421-C5, avand suprafata construita la sol 62 m², in regim de inaltime P si destinatia punct de transformare.

195421-C6, avand suprafata construita la sol 275 m², in regim de inaltime P si destinatia statie de pompare.

195421-C7, avand suprafata construita la sol 77 m², in regim de inaltime P si destinatia statie rezervor de apa.

195421-C9, avand suprafata construita la sol 104 m², in regim de inaltime P si destinatia statie de cantarire.

195421-C10, avand suprafata construita la sol 47 m², in regim de inaltime P si destinatia magazie lubrifianti-carburanti.

195421-C11, avand suprafata construita la sol 207 m², in regim de inaltime P si destinatia statie incarcare.

195421-C16, avand suprafata construita la sol 1147 m², in regim de inaltime P si destinatia depozit.

195421-C20, avand suprafata construita la sol 361 m², in regim de inaltime P si destinatia depozit.

195421-C24, avand suprafata construita la sol 28 m², in regim de inaltime P si destinatia cabina acar.

Terenul studiat inregistrat in Carte Funciara nr.165717, este liber de constructii

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona studiata este echipata edilitar complet, fiind deservita de retelele de alimentare cu apa, canalizare menajera, distributie energie electrica (MT / JT), CATV / INTERNET, canalizare pluviala , distributie termoficare , retea fo upc.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural .

Imobilul identificat prin Nr. Cad 165717 este situat in zona Punctului cu descoperiri medieval din hotarul satului medieval Seleus.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate, conform prevederilor Legii Nr. 350/2001 republicata si a Ordinului MDRT Nr. 2701.

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 3738 din 27.10.2023, emis de Primaria Mun. Oradea, documentatia s-a realizat in scopul intocmirii documentatiei de urbanism „IMPREJMUIRE TEREN, AMPLASARE STALP DE ILUMINAT SI CONSTRUCTIE PLATFORMA BETONATA,,

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul Geotehnic realizat releva faptul ca terenul de fundare din amplasamenul studiat are o capacitate portanta corespunzatoare fiind alcatuit din din:

- Pietris in proportie de 72,59 : 88,91 %
- Nisip in proportie de 6,58 : 15,35 %
- Namol in proportie de 3,69 : 12,07 %

Stratul superior al terenului existent cu grosime de 80 cm se va excava, astfel ajungandu-se la teren bun de fundare , alcatuit din nisip prafos, cafeniu inchis cu $P_{conv} = 250$ Kpa. Apele subterane nu afecteaza zona studiata.

Imobilul identificat prin Nr. Cad 165717 este situat in zona Punctului cu descoperiri medieval din hotarul satului medieval Seleus.

4. PREVEDERI ALE PUG

4.1. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.

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

Spre strada / spatiul public, in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniament si platformele de parcare / cladiri, o parte din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi, preferabil de aliniament.

Se vor prevedea arbori, minimum unul la 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau impiedica realizarea constructiilor autorizate.

4.2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Nu este cazul.

Accesul la proprietatea identificata prin nr cad. 195421 se realizeaza in mod direct, prin frontul la Str. Petei cu lungimea de 352 m

Prezenta ocumentatie tehnica se refera la proiectarea unei platforme betonate, necesara parcarii de tir, zonele dedicate parcajului propuse masurand o suprafata de 17.159,922 m² (18,83% raportat la STEREN CUMULATA din acte) .

4.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform Carte Funciara Nr. 165717 - Nr. Cad 165717, Suprafata 10. 285, Proprietar Comat SA bihor, cota 1/1.

Conform Carte Funciara Nr. 195421 - Nr. Cad 194421, Suprafata 80. 845, Proprietar Comat SA bihor, cota 1/1.

Terenurile identificate prin Nr. Cad 195421 - si Nr. Cad 165717, sunt ambele ale aceluiasi proprietar, care doreste sa se extinda cu o platforma betonata destinata parcarii, pe terenul identificat cu Nr. cad 165717.

4.3.1 UTR UEi – ZONA DE URBANIZARE ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE SI CARACTER INDUSTRIAL

UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI ADMISE

Functioni industriale si de depozitare

Functioni de servicii industriale si servicii tehnice

Functioni aferente infrastructurii de transport

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Activitati complementare / de sustinere a profilului functional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale, turistice - cu conditia amplasarii acestora prin PUZ de urbanizare, pe traseele majore de acces, in zone de servire special instituite etc.

Locuinte de serviciu, cu respectarea definitiei acestora cf. Legii 114/1996, sau unitati de cazare temporara, in regim hotelier. Suprafata acestora nu va depasi 10% din suprafata desfasurata supratekana totala la nivel de parcela, sau zona industriala deservita.

Unitati de alimentatie publica, ce deservesc strict capacitatile industriale si de cazare ale zonei;

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Garaje publice sau private supratekane in cladiri dedicate conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze, acolo unde este posibil, din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

UTILIZARI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deseuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comert en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comert și alimentație publică practicate prin ochiuri mobile în vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat;

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR ÎNTERISTICILE PARCELELOR:

Se consideră construibile, parcelele ce îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m

(c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă

(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 2000 mp

(e) vor avea formă regulată

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse spațiile de acces / parcare / servicii (preușinalul). Acesta poate fi organizat în comun pentru mai multe incinte industriale, ca o fasie paralelă cu artera de circulație etc.

-Pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6m.

-Platformele de parcare se vor reține de la aliniament cu minimum 3 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m față de clădirile învecinate pe parcele adiacente.

-Limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m față de clădirile învecinate pe parcele adiacente. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

În toate cazurile se vor respecta prevederile Codului Civil și normele tehnice de securitate la incendiu;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul coexistentei pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, se vor respecta prevederile normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu, precum și cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul tehnologic specific desfășurării activității de bază.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate, sau prin servitute.

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Se vor prevedea, de regula, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu). În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcămintelor permeabile.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru staționarea autovehiculelor personalului / vizitatorilor se vor organiza, de regula, platforme de parcare la sol în cadrul preuzinalului.

Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / parcaje multietajate) pentru mai multe incinte industriale.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regula parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Parcajele destinate vizitatorilor se pot organiza în afara incintei private, în funcție de specificul activității pe care o deservesc.

E acceptabilă și dispunerea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate.

Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Vehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al marfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor industriale.

Pe strazile de acces local se pot organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosința publică.

Necesarul de parcaje se va stabili în conformitate cu Anexa 2 a regulamentului general.

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.

INALTIMEA MAXIMA

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S/D)+P+4$.

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. În cazul în care nevoi tehnologice speciale impun realizarea unor construcții cu înălțimi mai mari, acestea vor fi, de asemenea, reglementate prin PUZ.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

Spre strada / spatiul public, in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniament si platformele de parcare / cladiri, o parte din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi, preferabil de aliniament.

Se vor prevedea arbori, minimum unul la 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau impiedica realizarea constructiilor autorizate.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spatiul public pot avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Imprejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura cladirilor.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

4.3.2. UTR Ei – ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE SI CARACTER INDUSTRIAL

UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni industriale si de depozitare

Funcțiuni de servicii industriale si servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Activitati complementare / de sustinere a profilului functional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale, turistice - cu conditia amplasarii acestora prin PUZ de urbanizare, pe traseele majore de acces, in zone de servire special instituite etc.

Locuinte de serviciu, cu respectarea definitiei acestora cf. Legii 114/1996, sau unitati de cazare temporara, in regim hotelier. Suprafata acestora nu va depasi 10% din suprafata desfasurata suprerterana totala la nivel de parcela, sau zona industrială deservita.

Unitati de alimentatie publica, ce deserve sc strict capacitatile industriale si de cazare ale zonei;
Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze, acolo unde este posibil, din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

UTILIZARI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deseuri industriale, tehnologice etc inafara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.

Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comert si alimentatie publica practicate prin ochiuri mobile in vitrine / ferestre.

Garaje in cladiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spatiul public.

Constructii provizorii de orice natura.

Publicitate comerciala realizata cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR TERISTICILE PARCELELOR:

Se considera construibile, parcelele ce indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

(a) vor avea front la strada

(b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 30 m

(c) adancimea va fi mai mare sau egala cu frontul la strada

(d) suprafata va fi mai mare sau egala cu 2000 mp

(e) vor avea forma regulate

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor in care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevad realinierea.

In cazul adaugarii de noi cladiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune in retragere fata de aliniament, in front discontinu (deschis).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-**Limitele laterale** ale parcelei cu o distanta mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea cladirilor masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6 m fata de cladirile invecinate pe parcele adiacente.

-Limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, **dar nu mai putin de 6 m fata de cladirile invecinate pe parcele adiacente.**

In toate cazurile se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul coexistentei pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, se vor respecta prevederile normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu, precum și cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul tehnologic specific desfășurării activității de bază.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul general. 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.

Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Parcajele destinate vizitatorilor se pot organiza în afara incintei private, în funcție de specificul activității pe care o deservesc. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

INALTIMEA MAXIMA

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 21 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m. Regimul de inaltime nu va depasi $(1-2S/D)+P+4+R$.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

Spre strada / spatiul public, în cadrul fașiiilor neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri, o parte din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi, preferabil de aliniament.

Se vor prevedea arbori, minimum unul la 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetatiei. Înălțimea maximă a imprecjmuirilor va fi de 2,50 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Imprejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

5. BILANT TERITORIAL

SITUATIE EXISTENTA

TEREN	SUPRAFATA	PROCENT
	M ²	
SUPRAFATA TEREN TOTALA(CUMULATA) DIN ACTE	91.130	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA (CONSTRUCTII)	7.587	8.32%
SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA (CONSTRUCTII)	9.698	10,64
SUPRAFATA CAI DE CIRCULATIE/PLATFORME BETONATE	25.880,92	28,40%
SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA (CONSTRUCTII+PLATFORMA BETONATA EXISTENTA)	33.462,93	36,72%
SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA (CONSTRUCTII +PLATFORMA BETONATA EXISTENTA)	35.577,15	39,04%
SUPRAFATA SPATII VERZI NEAMENAJATE TOTALA	55.552,85	60,96%
POT EXISTENT	36,72%	
CUT EXISTENT	0,39	

SITUATIA PROPUSA

TEREN	SUPRAFATA	PROCENT
	M ²	
SUPRAFATA TEREN TOTALA(CUMULATA) DIN ACTE	91.130	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA PROPUSA (constructii+cai de circulatie+platforme betonata) referinta POT, din care	50.627,70	55.55%
SUPRAFATA CONSTRUITA (constructii)	7.587 m ²	8,32%
SUPRAFATA CAI DE CIRCULATIE/PLATFORME BETONATE PE TEREN CU NR.CAD 195421	25.880,92	28,40%

PLATFORMA BETONATA PROPUSA - CAD 165717	17.159,78	18,83%
SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA PROPUSA (constructii+cai de circulatie+platforme betonata) referinta CUT, din care	52.738,70 m²	
SUPRAFATA DESFASURATA (constructii)	9.698 m ²	
CAI DE CIRCULATIE AUTO/ PLATFORME BETONATE EXISTENTE- CAD 195421	25.880,92 m ²	
PLATFORMA BETONATA PROPUSA - CAD 165717	17.159,78 m ²	
POT PROPUS	55,55%	
CUT PROPUS	0,58	

SITUATIE PROPUSA INDICI URBANISTICI PROPUSI

Conform reglementarilor propuse terenurilor studiate **UEi – ZONA DE URBANIZARE ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE SI CARACTER INDUSTRIAL SI Ei ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE SI CARACTER INDUSTRIAL |** **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**", subpunctelor „10. | Procent maxim de ocupare a terenului (POT)” si „11. | Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)”, valorile propuse ale indicilor sunt:

- POT maxim admis 60%;
- CUT maxim admis 1,2.

Atat calculul POT cat si calculul CUT se vor raporta in mod obligatoriu la suprafata de teren de 91.130 m², conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare Nr.165717, 195421.

Conform plansei „U09. PLAN DE SITUATIE PROPUS. REGLEMENTARI”, suprafetele amenajate / retragerile constructiei fata de limitele de proprietate / regimul de inaltime / valorile indicilor sunt:

STEREN din acte	91.130 m²
(conform Extrasului de CF pentru Informare Nr. 165717,195421 Oradea)	
STEREN CUMULATA	91.130m²
(100%, raportat la STEREN din acte)	
SCONSTRUITA CONSTRUCTII	7.587 m²
(8.32%%, raportat la STEREN CUMULATA)	
SDESFASURATA CONSTRUCTII	9.698m²
SCAI DE CIRCULATIE AUTO DE INCINTA SI PARCAJE	43.040,7m²
(47,23%, raportat la STEREN EDIFICABIL)	
SSPATII VERZI	40.502,30 m²
(44,45%%, raportat la STEREN CUMULATA)	

REGIM DE INALTIME	P
AMPLASARE FATA DE	
ALINIAMENT	96,98 ml
LIMITA LATERALA DREAPTA	119,50 ml
LIMITA LATERALA STANGA	min.51 ml
STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	79 locuri parcare tir

POT	55.55%
(raportat la STEREN cumulat)	
CUT	0.58
(raportat la STEREN cumulat)	

6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona studiata este echipata edilitar complet, fiind deservita de retelele de alimentare cu apa, canalizare menajera, distributie energie electrica (MT / JT), retea pluviala existenta , retea distributie termoficare, retea fo upc existenta.

In prezent, incinta este bransata / racordata la retelele edilitare existente in zona.

Prezenta documentatie nu propune, extinderi a retelelor edilitare existente in zona.

Se propune mentinerea in functiune a retelor edilitare existente.

Nota: Conform ARTICOLUL 15 RLU-PUG Oradea-

Realizarea de retele edilitare:

- (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanta de catre administratia publica, furnizorul de utilitati, investitor sau beneficiar, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici stabiliti prin Planul Urbanistic General.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Retelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
- (4) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (5) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (6) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica / a furnizorului de utilitati

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa este posibila, zona studiata fiind deservita de reseaua de alimentare cu apa a localitatii.

Canalizare

Racordul la rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate este realizat, zona studiată fiind deservită de rețea de canalizare pentru evacuarea apelor uzate.

Evacuarea apelor pluviale se realizează prin evacuarea lor în rețeaua de canalizare pluvială existentă. Zona studiată dispunând de rețea pentru colectarea apelor pluviale de la nivelul solului.

Alimentare cu energie electrică

Bransamentul la rețeaua de distribuție a energiei electrice este realizat, în zona studiată existând posturi de transformare.

Pentru asigurarea necesarului de energie electrică pentru viitoarele construcții se va realiza un calcul de consum de energie electrică, într-o fază ulterioară de proiectare.

Propunerea va fi avizată de furnizor.

7. PROTECTIA MEDIULUI

Conform reglementărilor propuse incinta studiată –Ei – **ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE SI CARACTER INDUSTRIAL si UEi zona de urbanizare**

– punctului „1 | UTILIZARE FUNCTIONALA”, subpunctelor „1 | Utilizari admise” si „2 | Utilizari admise cu conditionari”, utilizările sunt compatibile cu zona si nu stanjenesc / nu produc conflicte cu parcelele limitrofe.

Conform reglementărilor propuse, a punctului „2 | CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR”, „Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor”, construcțiile sunt racordate / bransate la rețelele edilitare existente, disponibile si functionale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine, acestea fiind colectate prin sisteme de canalizare pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul rigolelor de colectare pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul platformei betonate, si evacuate prin racorduri subterane pentru evacuarea apelor meteorice la rețeaua pentru colectarea apelor pluviale edificată, disponibilă si functionala.

Conform reglementărilor propuse, la punctului „1 CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR”, subpunctului „1 Spatii libere si spatii plantate”, pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală si vor cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie si înaltă. Spre stradă / spațiul public, în cadrul fasciilor neconstruite dintre aliniament si platformele de parcare / cladiri, o parte din suprafețe vor fi organizate ca spatii verzi, preferabil de aliniament.

Se vor prevedea arbori, minimum unul la 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului, în scopul construirii unei platforme betonate, împrejmuirii terenului si amplasării unui stalp de iluminat. Totodată, ținând cont de faptul că terenurile mai sus menționate sunt în proprietatea aceluiași beneficiar, terenul identificat prin nr. cad 165717 nu are acces direct la drum, viziunea de dezvoltare a zonei, se propune alipirea terenurilor studiate

Organizarea circulatiei in zona studiata se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual.
Accesul la proprietate se realizeaza in mod direct, prin frontul la str. Petei, 375 m.

9. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu „PUD –” s-a intocmit in scopul:

– IMPREJMUIRE, AMPLASARE STALP DE ILUMINAT SI CONSTRUCTIE STALP DE ILUMINAT.

- Se propun un reglementari urbanistice, cu prescriptii de utilizare functionala, conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor si posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.
- Prezenta documetatie tehnica propune proiectarea unei platforme din beton armat, destinata parcarii de tiruri, accesul la platforma se va realiza prin intermediul incintei identificata cu nr. Cad 195421.
- Perimetral pe laturile dinspre sud, sud-vest, la limita de proprietate, platforma de parcare va fi delimitata de un zid de sprijin de beton armat cu inaltime variabile 0,00 si 0,75 m (in functie de de cota terenului vecin) si un gard de imprejmuire realizat din stalpi metalici din teava rectangulara 60x40x20 zincata si panouri de plasa bordurata zincata 2000 x 2500 mm.
- Perimetral in apropierea gardului de imprejmuire s-a proiectat o retea de 13 stalpi de iluminat. Acestia sunt realizati din teava zincata si sunt incastrati in fundatii din beton armat.
- in zona centrala a platformei a fost proiectat un stalp metalic cu rol de iluminat (tip soare) si supraveghere (camere video).

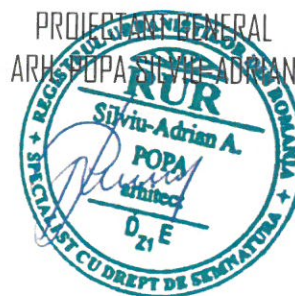
Dupa aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul Urbanistic de detaliu devine act cu autoritate administrativa, asigurand conditiile materializarii propunerilor.

Dupa avizarea de catre toti factorii locali, Planul Urbanistic de detaliu va fi aprobat de catre Consiliul Local al Mun. Oradea. Planul Urbanistic de detaliu si Regulamentul de urbanism aferent, aprobate, capata valoare juridica, oferind instrumentele de lucru necesare administratiei locale si diversilor solicitanti de autorizatii de construire. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de detaliu si Regulamentul de urbanism aferent va fi de 10 ani

REGLEMENTARI URBANISTICE

IMPREJMUIRE, AMPLASARE STALP DE ILUMINAT SI CONSTRUCTIE PLATFORMA BETONATA.

BENEFICIAR	INTERMODAL VEST SRL REPREZENTAT PRIN MONTECCHI MASSIMO Mun. Oradea Str. Petei Nr. 2 Jud. Bihor
OBIECT	IMPREJMUIRE, AMPLASARE STALP DE ILUMINAT SI CONSTRUCTIE PLATFORMA BETONATA
FAZA	Nr. CAD. 165717, 195421 Mun. Oradea Str. Petei Nr. 2 Jud. Bihor PUD SI DTAC
PROIECT NR.	/ 2023
PROIECTANT GENERAL	SC ARCHISTUFF STUDIO SRL R035719611 J05/442/26.02.2016 Mun Oradea Str. Ditz Nr. 4 Jud. Bihor T.: 0753 348 712 E-mail: popa.silviu_or@yahoo.com
PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM	ARH. URB. SIM RODICA



I. DISPOZITII GENERALE

1 | ROLUL REGLEMENTARILOR URBANISTICE

Rolul reglementarilor urbanistice aferente PUD reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUD, el intarind si detaliind reglementarile din PUD.

2 | BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii stau:

1. Planul Urbanistic General (PUG) al Mun Oradea si RLU aferent
2. Baza topografica si identificare cadastrala
3. Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG Nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPsiAT Nr. 21/N/10.04.2000
4. Ghidul privind Metodologia de Elaborare si Continutul – Cadru al Planului de Deatliu – Indicativ GM-009-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000 al MLPsiAT
5. Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare
6. Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata
7. Ordinul MDRsiL Nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata

3 | DOMENIU DE APLICARE

Incinta studiata se afla in proprietatea SC COMAT SA identificat, este formata din doua terenuri identificate prin nr. cad. 165717 si 195421 (cuprins in limita teritoriului administrativ a unitatii teritoriale Oradea, conform plansei "I/A. Incadrare in teritoriu" a PUG al mun. Oradea) avand o suprafata cumulata de 91.130 m² (conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare Nr. 165717, 195421 Oradea) este situat in sud-estul orasului Oradea,

Vecinatatile terenului sunt:

- sud-est (limita posterioara), terenuri intravilan in proprietate privata persoana fizica / juridica identificata prin Nr. Cad 207707, 214894, 165718, 186352 si Nr. Topo 8100, 8097, 8097/1;
- vest (limita laterala stanga), teren intravilan proprietate privata persoana fizica / juridica (categoria de folosinta arabil), identificat prin nr. cad. 213671;
- nord (zona de front), drum public;
- est (limita laterala dreapta), zona de cale ferata

II. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

REGLEMENTARI PROPUSE TEREN STUDIAT – UEi – ZONA DE URBANIZARE ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE SI CARACTER INDUSTRIAL

I | UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni industriale și de depozitare

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale, turistice - cu condiția amplasării acestora prin PUZ de urbanizare, pe traseele majore de acces, în zone de servicii 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 desfasurată suprațerană totală la nivel de parcelă, sau zonă 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 suprațerane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZARI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deseuri industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comert en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comert și alimentație publică practicate prin ochiuri mobile în vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente suprațerane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat;

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR TERISTICILE PARCELELOR:

Se considera construibile, parcelele ce indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) vor avea front la strada
- (b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 30 m
- (c) adancimea va fi mai mare sau egala cu frontul la strada
- (d) suprafata va fi mai mare sau egala cu 2000 mp
- (e) vor avea forma regulata

4. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ca regula generala, spre strada / aliniament vor fi dispuse spatiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul). Acesta poate fi organizat in comun pentru mai multe incinte industriale, ca o fasie paralela cu artera de circulatie etc.

-Pentru cladirile de orice tip, retragerea fata de aliniament va fi de minimum 6m.

-Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 3 m.

Amplasarea platformri betonate in raport cu aliniamentul are o retagere minima de 96,98 ml.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Limitele laterale ale parcelei cu o distanta mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea cladirilor masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6 m fata de cladirile invecinate pe parcele adiacente.

-Limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6 m fata de cladirile invecinate pe parcele adiacente. Este admisa retragerea in trepte, cu conditia asigurarii la fiecare cornisa sau atic intermediar a regulii de retragere mentionate mai sus.

In toate cazurile se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu;

Amplasarea platformri betonate in raport cu limita laterala dreapta este min. 119,50 ml, respectiv min. 51 ml in raport cu limita laterala stanga.

6. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul coexistentei pe aceeaasi parcela a doua corpuri de cladire, se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu, precum si cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul tehnologic specific desfasurarii activitatii de baza.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate, sau prin servitute.

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulatie de rang inferior. Se recomanda realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulatie.

Se vor prevedea, de regula, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu). In zonele de acces carosabil pe parcela, se va asigura, in afara circulatiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea in incinta.

Accesul la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora - dupa caz. Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile.

7. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru stationarea autovehiculelor personalului / vizitatorilor se vor organiza, de regula, platforme de parcare la sol in cadrul preuzinalului.

Parcajele / garajele pot fi organizate in comun (pachete de parcaje / parcaje multietajate) pentru mai multe incinte industriale.

Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de regula parcaje la sol pe terenul unitatilor industriale. Parcajele destinate vizitatorilor se pot organiza in afara incintei private, in functie de specificul activitatii pe care o deservesc.

E acceptabila si dispunerea parcajelor in subsolul cladirilor sau in cladiri dedicate, multietajate.

Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.

Vehiculele de orice alt tip decat autoturismele (utilizate in cadrul proceselor tehnologice, de transport al marfurilor etc), vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor industriale.

Pe strazile de acces local se pot organiza suplimentar parcaje in lung, pentru folosinta publica.

Necesarul de parcaje se va stabili in conformitate cu Anexa 2 a regulamentului general.

Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

8. INALTIMEA MAXIMA

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 21 m, respectiv un regim de inaltime de $(I-3S/D)+P+4$.

Pentru cladirile aflate in pozitii urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de inaltime mai mari, fara a depasi 28 m in punctul cel mai inalt. In cazul in care nevoi tehnologice speciale impun realizarea unor constructii cu inaltime mai mari, acestea vor fi, de asemenea, reglementate prin PUZ.

9. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

Spre strada / spatiul public, in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniament si platformele de parcare / cladiri, o parte din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi, preferabil de aliniament.

Se vor prevedea arbori, minimum unul la 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau impiedica realizarea constructiilor autorizate.

Suprafata spatiilor verzi conform propunerii este reprezentata printr-un procent de 44,45% reprezentand o suprafata de 40.502,30 mp.

10. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spatiul public pot avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Imprejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura cladirilor.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

-Perimetral pe laturile dinspre sud, sud-vest, la limita de proprietate, platforma de parcare va fi delimitata de un zid de sprijin de beton armat cu inaltime variabile 0,00 si 0,75 m (in functie de cota terenului vecin) si un gard de imprejmuire realizat din stalpi metalici din teava rectangulara 60x40x20 zincata si panouri de plasa bordurata zincata 2000 x 2500 mm.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

Conform propunerii, valoarea POT este de 55,55%

12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

Conform propunerii valoarea CUT este de 0,58.

REGLEMENTARI PROPUSE TEREN STUDIAT -Ei - ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE SI CARACTER INDUSTRIAL

1 | UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

Functioni industriale si de depozitare

Functioni de servicii industriale si servicii tehnice

Functioni aferente infrastructurii de transport

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Activitati complementare / de sustinere a profilului functional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale, turistice - cu conditia amplasarii acestora prin PUZ de urbanizare, pe traseele majore de acces, in zone de servire special instituite etc.

Locuinte de serviciu, cu respectarea definitiei acestora cf. Legii 114/1996, sau unitati de cazare temporara, in regim hotelier. Suprafata acestora nu va depasi 10% din suprafata desfasurata supraterana totala la nivel de parcela, sau zona industriala deservita.

Unitati de alimentatie publica, ce deservesc strict capacitatile industriale si de cazare ale zonei;

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Garaje publice sau private supraterrane in cladiri dedicate conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze, acolo unde este posibil, din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

3. UTILIZARI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deseuri industriale, tehnologice etc inafara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.

Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comert si alimentatie publica practicate prin ochiuri mobile in vitrine / ferestre.

Garaje in cladiri provizorii.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spatiul public.

Constructii provizorii de orice natura.

Publicitate comerciala realizata cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR TERISTICILE PARCELELOR:

Se considera construibile, parcelele ce indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

(a) vor avea front la strada

(b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 30 m

(c) adancimea va fi mai mare sau egala cu frontul la strada

(d) suprafata va fi mai mare sau egala cu 2000 mp

(e) vor avea forma regulate

4. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor in care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevad realinierea.

In cazul adaugarii de noi cladiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune in retragere fata de aliniament, in front discontinu (deschis).

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **Limitele laterale** ale parcelei cu o distanta mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea cladirilor masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6 m fata de cladirile invecinate pe parcele adiacente.

- **Limita posterioara** de proprietate va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6 m fata de cladirile invecinate pe parcele adiacente.

In toate cazurile se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu;

6. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul coexistentei pe aceeaasi parcela a doua corpuri de cladire, se vor respecta prevederile normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu, precum si cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul tehnologic specific desfasurarii activitatii de baza.

7. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de regula parcaje la sol pe terenul unitatilor industriale. Parcajele destinate vizitatorilor se pot organiza in afara incintei private, in functie de specificul activitatii pe care o deservesc. Alternativ, se pot realiza cladiri dedicate, sub / supraterrane.

Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor

8. INALTIMEA MAXIMA

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 21 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m. Regimul de inaltime nu va depasi $(I-2S/D)+P+4+R$.

Pentru cladirile aflate in pozitii urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de inaltime mai mari, fara a depasi 28 m in punctul cel mai inalt

9. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

Spre strada / spatiul public, in cadrul fasiilor neconstruite dintre aliniament si platformele de parcare / cladiri, o parte din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi, preferabil de aliniament.

Se vor prevedea arbori, minimum unul la 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau impiedica realizarea constructiilor autorizate.

10. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spatiul public pot avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Imprejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura cladirilor.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

INTOCMIT:

