



S.C. ARCHIBET S.R.L.

nr. inreg. **j05/998/2013** c.u.i. **RO31847782**

Nr. certificat : 2954 Jud. **Bihor**, mun.**Oradea**, Str.**Gaurilor**, nr.14

ISO 9001:2008 contact: **0758 578 162** archibet.oradea@yahoo.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

In scopul de reglementare urbanistica a subzonei nr. 6 din
masterplan aprobat cu HCL 186/2018

Mun. ORADEA, str. Sos. BORSULUI, jud. BIHOR

BENEFICIAR:

CORMOS ANAMARIA LAVINIA

AMPLASAMENT:

Jud. Bihor, Mun Oradea, str. Sos Borsului, nr. cad.175306, 186346;

DATA ELABORARII: 09.2023



S.C. ARCHIBET S.R.L.

nr. inreg. j05/998/2013 c.u.i. 31847782

jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14

Nr. certificat : 5356
ISO 9001:2015 contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. Pagina de Titlu
2. Borderou
3. Certificat de urbanism
4. Act de proprietate
5. Schita cadastrala
6. Memoriu tehnic

A - MEMORIU GENERAL

1 – Introducere

- 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2 OBIECTUL INVESTITIEI
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

2 – Situatia existenta

- 2.1 EVOLUTIA ZONEI
- 2.2 INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE DE CADRU 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 urbanistică

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERILE P.U.G.
- 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5 REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL,INDICI URBANISTICI
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7 PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4 – Concluzii – măsuri în continuare



S.C. ARCHIBET S.R.L.

nr. inreg. **j05/998/2013** c.u.i. **31847782**

jud. **Bihor**, mun. **Oradea**, Str. **Graurilor**, nr. **14**

contact: **0758 578 162** archibet.oradea@yahoo.com

B – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Dispoziții generale

SECTIUNEA I - Utilizare funcțională

SECTIUNEA II - Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

SECTIUNEA III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA	U-01
2. PLAN DE SITUATIE EXISTENT	U-02
3. PLAN REGLEMENTARI CIRCULATII	U-03
4. PLAN PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR-FAZA I	U-04
5. PLAN MISCARI PARCELARE FAZA I	U-05
6. PLAN MISCARI PARCELARE FAZA II	U-06
7. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE	U-07
8. PLAN PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR-FAZA II	U-08
9. PLAN RELETE EDILITARE	U-09
10. PROFIL TRANSVERSAL DRUM EXPRES KM 7+350-ZONA REGLEMENTATA	U-10
11. PLAN PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR-INITIATOR PUZ	U-11



A. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

1.1 DATE GENERALE :

Denumire lucrarea: Intocminre PUZ in scopul de reglementare urbanistica a subzonei nr. 6 din masterplan aprobat cu HCL 186/2018

Amplasament: Jud. Bihor, Mun Oradea, str. Sos Borsului, nr. cad.175306, 186346;

Beneficiar: Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului/modificarii denumirea titularului – **CORMOS ANAMARIA LAVINIA** cu domiciliul in Mun. Oradea, str. Moldovei, nr. 88, bl. AN23, ap 35

Faza de proiectare: ELABORARE PUZ

Proiectant general: S.C. ARCHIBET S.R.L.– ORADEA.BIHOR

Data elaborării: 09. 2023

1.2. OBIECTUL INVESTITIEI:

Solicitări ale temei program

Beneficiarul doreste Intocminre PUZ in scopul de reglementare urbanistica a subzonei nr. 6 din masterplan aprobat cu HCL 186/2018. Prin realizarea investitiei analizate, se urmareste dezvoltarea zonei functionale, sustenabil din punct de vedere functional, estetic si economic, capabil sa ofere servicii corespunzatoare nivelului de dezvoltare al zonei studiate si a cerintelor de dezvoltare, tinand cont de faptul ca actualele active imobiliare nu mai corespund acestor deziderate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Planul urbanistic general (P.U.G. Mun Oradea)
- Planul urbanistic zonal si Masterplan aprobat cu HCL 186/2018 Oradea.
- Plan cadastral in zona studiata.
- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Certificat de urbanism nr. 6149/14.12.2021 - emis de Primaria Oradea
- Certificat de urbanism nr. 1681/11.04.2024 - emis de Primaria Oradea
- Aviz consultativ CMUAT 2171/09.12.2022- emis de Primaria Oradea

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenurile luate in studiu sunt in intravilanul Mun Oradea si sunt situate in partea de vest a localitatii Oradea. Prin PUG, zona studiata este reglementata ca UEi-Zonă de urbanizare -Zonă de activități economice cu caracter industrial, iar prin Masterplan si PUZ aprobat cu HCL 186/2018 terenurile se incadreaza in Subzona UTR 6.

Incinta studiate este strabatuta de coridor de expropriere al drumului expres care face legaura cu Autostrada A3.

Accesul pe terenuri se realizează direct din Sos. Borsului conform planului de situatie anexat.

BILANT TERITORIAL EXISTENT CVARTAL STUDIAT:			
NR.	DESTINATIA TERENULUI	mp	%
1.	Terenuri aflate in proprietate	7691	3.15
2.	Teren proprietate privata	213259	87.51
3.	Drumuri/ circulatii existent	22769	9.34
4.	Total teren studiat	243719	100

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul este compus din terenurile situate in Jud. Bihor, Mun Oradea, str. Calea Borsului, nr. cad.175306, 186346, si incinta are ca vecini:

- N → Subzona UTR 7;
- S → Subzona UTR 3
- E → Subzona UTR 5;
- V → Com. Bors, sat. Sintion si Coridor de expropriere Drum Expres

2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Terenul se afla pe terasa I-a, a malului drept al Crisului Repede, zona apartine structurii geologice majore depresionare a Cimpiei Pannonicem in care succesiunea geologica este data de complexul argilelor si nisipurilor pannoniene de culoare cenusie vinete – formatiunea de baza, peste care se dispun discordant formatiuni de data recenta – formatiunea acoperitoare.

2.4 CIRCULATIA

Căile de comunicație - situația existentă

Datorită situării oraşului lângă granița de vest a României, și având legături rutiere cu Ungaria prin vama Borş, Oradea dispune de mai multe proiecte de infrastructură. În viitor este preconizat ca tronsonul Cluj-Napoca – Oradea al autostrăzii Transilvania (A3) să fie terminat. Astfel cu continuarea acesteia în Ungaria, respectiv autostrada M35, va exista o legătură rutieră directă cu Europa de Vest. De asemenea există planuri ca autostrada M4 să fie prelungită de la Budapesta până la Oradea.

Terenurile studiate sunt strabatute de coridor de expropriere al drumului expres care face legaura cu Autostrada A3;

Accesul pe teren se realizează direct din drum drumul Sos. Borsului, pe drumul cu nr. cad. 178096 proprietata publica a Mun. Oradea, conform planului de situatie anexat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile studiate sunt libere de constructii.



S.C. ARCHIBET S.R.L.

nr. inreg. j05/998/2013 c.u.i. 31847782

jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14

contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

2.6 ECHIPARE EDILITARA

•ALIMENTAREA CU APĂ

Zona dispune de rețele de alimentare cu apa.

• CANALIZAREA

Zona dispune de rețele electrice.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona dispune de rețele electrice.

• TELECOMUNICAȚII

Zona dispune de rețele de telecomunicatii.

• ALIMENTARE CU CALDURA

In zona nu exista rețele de termoficare.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona nu exista rețele de gaze naturale.

• GOSPODĂRIE COMUNALA

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a Localitati.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat nu exista in zona.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populatiei se va face prin intermediul anunturilor si dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate, conform legii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE INCINTA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu există studii de fundamentare elaborate anterior sau concomitent cu Planul urbanistic zonal.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Terenurile luate in studiu sunt in intravilanul Mun Oradea si sunt situate in partea de vest a localitatii Oradea. Prin PUG, zona studiata este reglementata ca UEi-Zonă de urbanizare -Zonă de activități economice cu caracter industrial, iar prin Masterplan si PUZ aprobat cu HCL 186/2018 terenurile se incadreaza in Subzona 6. Specific e modul de construcție urbană e de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare.



S.C. ARCHIBET S.R.L.

nr. inreg. j05/998/2013 c.u.i. 31847782

jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14

contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. În documentația de față, modificările aduse din punct de vedere al circulațiilor, nu vor fi numai pe terenurile ce face obiectul modificării, dar pe întreaga suprafață a zonei luate în studiu prin PUZ. Se propune extindere și modernizarea strazilor, cu respectarea reglementărilor din Masterplan-ul aprobat cu HCL 186/2018, cât și a drumurilor de legătură adiacente parcelei studiate.

◆ **Drum public 17 m perimetral zonei de studiu**- se propune realizarea unui drum perimetral zonei de studiu cu profil de 17 m, în corelare cu reglementările urbanistice aprobate anterior; strada cu parte carosabilă de 8 m (4 m bandă de circulație) și trotuare de 1.75 m pe fiecare parte, marginit de o zonă verde de 2,75 m, unde urmează a se poza rețelele edilitare, și o perdea verde în limita de proprietate de 4.5 m pe fiecare parte.

◆ **Drum public 14 m Est → Vest** - se propune realizarea unor drumuri cu profil de 14 m pe direcția Est → Vest, care permite tranzitarea zonei, făcând legătura cu drumul perimetral, în corelare cu reglementările urbanistice aprobate anterior; strada cu parte carosabilă de 8 m (4 m bandă de circulație) și trotuare de 1.75 m pe fiecare parte, marginit de o zonă verde de 1,75 m, unde urmează a se poza rețelele edilitare, și o perdea verde în limita de proprietate de 4.5 m pe fiecare parte.

◆ **Sens giratoriu** - Pentru reglementarea circulației rutiere din incintă și optimizarea legăturilor cu drumurile existente propunem realizarea unui sens giratoriu cu următoarele caracteristici:

- Raza centrală interioară 11,0m;
- Raza exterioară a giratiei 16,50m;
- Raza de intrare 15.0m;
- Raza de ieșire 18.0m;
- Latimea căii înelare 5.5m;
- Latimea căii de intrare / ieșire 4.00m;
- Supralargirea la interior 2.00m;
- Supralargirea la exterior 1.50m;

Insulele separatoare sunt prevăzute cu borduri de mică înălțime de preferință retroreflectorizante. Marcajele de delimitare a căilor de intrare și ieșire urmăresc bordurile insulei separatoare la o distanță de 0.50m. Insulele de separare permit amplasarea indicatoarelor de ocolire și a celor de orientare, de asemenea limitează riscul de a aborda calea înelară pe contrasens.

Bretea de legătură în cale curentă are două benzi de circulație cu lățimea de 4.00m fiecare.

• Transportul în comun

În zona studiată nu există trasee de transport în comun. Prin dezvoltarea zonei construite și creșterea tranzitului de persoane din zonă, probabil se va impune necesitatea înființării unor noi linii de transport în comun care să preia populația din zonă spre principalele centre de interes. Transportul în comun în zonă, se va putea dezvolta și pe alte trasee odată cu modernizarea străzilor. Acest aspect este conceput a se realiza ținând seama de:

- rețeaua de transport existentă;
- profilul stradal propus spre modernizare
- fluxurile de călători.

Soluția transportului în comun ce se va impune va avea în vedere capacitatea de transport oferită, protecția mediului și prețul de cost al exploatarei.



S.C. ARCHIBET S.R.L.

nr. inreg. **j05/998/2013** c.u.i. **31847782**

jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14

contact: **0758 578 162** archibet.oradea@yahoo.com

• Parcaje și garaje

În cazul zonei se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare, astfel încât autovehiculele care circula cu interes la investiția nou propusă spre realizare, în interiorul parcelei pentru a nu perturba traficul de pe drumul de legătură cu drumul expres propus spre realizare în viitor.

- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cât mai scurte și directe
- Rezolvarea eficientă a tramei stradale, a problemelor de acces auto și pietonale, urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

• Semaforizări

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber. În zona nu se prevăd semaforizări cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulație STOP. În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa semnale luminoase, în baza unui studiu de trafic amanunțit.

Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe oră și bandă de circulație.

Se vor folosi marcaje rutiere, conform OUG 195/2002 Indicatoare Rutiere, cu semnele din anexa, respectiv Indicatoare de prioritate **B1** „Cedează trecerea” și **B2** „Oprire”, Indicatoare de orientare și informare **G2** „Trecere pentru pietoni”.

• Organizarea circulației pietonale

Străzile existente și preluate în vederea modernizării sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona este construită. Traversările pietonale la intersecțiile de strazi se marchează corespunzător.

• Sistemizare verticală

Se vor asigura: declivități acceptabile pentru arterele de circulație studiate; o bună scurgere a apelor de suprafață; să se asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică.

Propunerea de modernizare s-a făcut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile de strazi, precum și cu STAS 10.144/1 privind profilele transversale pentru strazi. Concomitent s-a ținut seama și de posibilitățile existente în teren, de dezafectările necesare pentru realizarea profilelor, căutându-se echilibrul între necesar și disponibilitate. În cazul traseelor nou create prin reparcelări se va utiliza profilul cu strazi de categoria III-a, având trotuare de 1,50 m

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementare zonei astfel ca în zona studiată vor coexista și colabora:

- Zone cu intersecții de funcțiuni mixte industriale și servicii
- Zone complementare funcțiunii industriale.
- Zona cai de comunicație rutieră și amenajări aferente
- Zona de construcții aferente rețelelor de utilități tehnice majore
- Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice.



S.C. ARCHIBET S.R.L.

nr. inreg. j05/998/2013 c.u.i. 31847782

jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14

contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

• ZONA FUNCTIONALA PROPUSA

Zona Ei - Zona de activitati economice cu caracter industrial si activitati complementare/de sustinere a profilului functional al zonei (administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale si de turism).

• UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni industriale și de depozitare; Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice; Funcțiuni aferente infrastructurii de transport; Funcțiuni administrative; Funcțiuni de administrarea afacerilor; Funcțiuni financiar-bancare; Funcțiuni terțiare; Funcțiuni de cultură; Funcțiuni de învățământ și cercetare; Funcțiuni de sănătate și asistență socială; Funcțiuni de turism

• INDICI URBANISTICI

POT maxim = 60% CUT maxim = 1.2

• REGIM DE INALTIME

- regim maxim de inaltime = (1-3S)+P+4E
- h. max. la streasina = 21.00 m de la c.t.a
- h. max. la coama = 28.00 m de la c.t.a

• LIMITA DE IMPLANTARE CLADIRI:

- limita de implantare strada principala: minim 9.50 m (respectiv 18.00 m din axul drumului pentru strada cu profil transversal de 17.00 m, respectiv pentru strada cu profil transversal de 14.00 m limita va fi 16.50 m din axul drumului)
- retrageri laterala/spate - minim 5.00 m
- amplasarea constructiilor in interiorul parcelelor vor respecta prevederile legislatiei in vigoare (L50/2001 - HGR 525/1996-P118), precum si cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul tehnologic specific desfasurarii activitatii de baza, respectiv intre 2 cladiri cu gradul de rezistenta la foc II minim 6 m, in vecinatatea acestora se vor amenaja platforme de parcare, spatii verzi si alei de acces auto si pietonal

• CIRCULATII SI ACCESE:

- fiecare parcela trebuie sa aibe posibilitatea adecvata de acces la drumurile publice
- accesese carosabile se vor face din drumurile relgementate prin PUZ-Masterplan
- in zonele de acces carosabil pe parcerla, se va asigura, in afara ciruclatiilor publice, spatiul necesar stationarii si manevrarii autovehiculelor care asteapta intrarea in incinta

• SPATII VERZI:

- min 20% din suprafata totala a terenului, unde, spatiile verzi vor cuprinde gazon, pavaje inierbate pentru locurile de parcare, care se vor considera in proportie de 50% spatiu verde; se vor prevedea arbori si vegetatia va fi joasa, medie si inalta

• IMPREJMUIRI

- imprejmuirea spre spatiul public va avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din giralaj 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, unde vor putea fi dublate de gard viu, iar spre parcelele vecine vor avea maxim 2.50m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac
- portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public



S.C. ARCHIBET S.R.L.

nr. inreg. j05/998/2013 c.u.i. 31847782

jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14

contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

• **LIMITA DE IMPLANTARE CLADIRI:**

- limita de implantare strada principala: minim 9.50 m (respectiv 18.00 m din axul drumului pentru strada cu profil transversal de 17.00 m, respectiv pentru strada cu profil transversal de 14.00 m limita va fi 16.50 m din axul drumului)
- retrageri laterala/spate - minim 5.00 m
- distanta dintre constructiile propuse si margimea drumului expres este de minim 50.0m cnf. lege 198/2015 privind aprobarea OUG 7/2010 si completarea OUG 43/1997 privind regimul drumurilor.
- amplasarea constructiilor in interiorul parcelelor vor respecta prevederile legislatiei in vigoare (L50/2001 - HGR 525/1996-P118), precum si cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul tehnologic specific desfasurarii activitatii de baza, unde in vecinatatea acestora se vor amenaja platforme de parcare, spatii verzi si alei de acces auto si pietonal

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

• **ALIMENTAREA CU APĂ**

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransamente la rețelele existente in zona.

• **CANALIZAREA**

Se va realiza prin bransamente la rețelele existente in zona.

• **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Se va realiza prin extinderea rețelei existente in zona.

• **TELECOMUNICAȚII**

Reteaua de telecomunicatii va fi pozata pe trama stradala existenta si propusa. Pe traseul cablurilor interurbane și fibra optica existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta). Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.). În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelilor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare. Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

• **ALIMENTARE CU CALDURA**

In zona pentru constructiile propuse, incalzirea spatiilor se face cu centrale termice proprii si pompe de caldura.

• **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

In zona nu exista retele de gaze naturale.

• **GOSPODĂRIE COMUNALA**

Zona este asigurata in prezent de serviciul de salubritate a Localitati.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

Conform PE 107 articolul 4.3.1. Culoarul de protecție pentru liniile de tip LES 20 KV este de 0,8 m.



S.C. ARCHIBET S.R.L.

nr. inreg. j05/998/2013 c.u.i. 31847782

jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14

contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare sunt precizate în normativul PE 107 la articolul 4.3.2. Aceste distanțe sunt următoarele:

- distanța față de - rețelele de apă și canalizare
 - pe orizontală 0,5 m
 - pe verticală 0,25 m
- termice, apă fierbinte
 - pe orizontală 0,5 m
 - pe verticală 0,2 m
- drumuri
 - pe orizontală 0,5 m
 - pe verticală 1 m
- gaze
 - pe orizontală 0,6 m
 - pe verticală 0,1 m
- fundații de clădiri
 - pe orizontală 0,6 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta proiectantul de specialitate

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele de specialitate în vigoare, precum și cele din domeniile conexe.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului se vor realiza spații verzi publice de folosință specializată având destinația de culoare de protecție față de infrastructura tehnică. În zona studiată nu vor exista zone industriale care să genereze poluare fonică, poluare pentru apă, aer sol. Trebuie menționat că zona nu dispune de valori de patrimoniu.

Pentru construcții vor fi prevăzute spații verzi și plantate, propunându-se prin prezenta documentație ca să fie asigurată o suprafață minimă de spații verzi din suprafața parcelei. Toate construcțiile vor fi racordate la rețeaua tehnico-edilitară existentă. Se va putea de asemenea ca utilitățile să fie realizate și individual cu fosa septică, put forat până la extinderea rețelei tehnico-edilitare. Pentru zona studiată, în faza de proiectare ulterioară, se vor respecta pentru circulațiile propuse, normele privind scurgerea apelor pluviale, realizarea rigolelor. Pentru construcții se vor asigura racordurile la utilitățile din zonă.

•Identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

În timpul execuției lucrărilor viitoare pe amplasamentul studiat, având în vedere sursele potențiale de poluare, prin proiectul propus de reglementare urbanistică, nu se pune problema afectării ecosistemelor terestre și acvatice. La finalizarea lucrărilor de construire a unor obiective viitoare, prin eliminarea completă a tuturor posibilităților de apariție a riscului de poluare a factorilor de mediu, se va realiza și asigura protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Distanțele minime față de obiective protejate și/sau de interes public:

- Lunca inferioară a Crisului Repede – ROSCI0104 – cca. 1100 m

În afara de aceste ecosisteme nu există alte arii naturale protejate sau monumente ale naturii mai apropiate.

Amplasamentul nu se află în SIT NATURA 2000.

•Lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Prin realizarea de investiții viitoare se vor prevedea măsuri pentru evitarea oricăror emanații poluante ce ar putea pune în pericol ecosistemul.

De asemenea, date fiind distanțele specificate mai sus, nu se impun lucrări, dotări sau măsuri pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate.



•Identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;

Urbanizarea propusa se incadreaza in functiunea existenta a zonei. In vecinatate nu exista monumente istorice si de arhitectura sau alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictie, zone de interes traditional.

Pentru executarea lucrarilor de construire se vor adopta masuri organizatorice si se vor utiliza numai tehnologii, echipamente si mijloace de transport modern, eficiente si "curate", care sa fie capabile sa asigure reducerea emisiilor de poluanti atmosferici specifici, inclusiv de gaze cu efect de sera. Se vor utiliza doar echipamente al caror nivel de putere acustica se incadreaza in valorile limita impuse.

Fata de drumul expres se vor respecta distantele de siguranta de 50 m, cnf. Lege 198/2015 privind aprobarea OUG 7/2010 si completarea OUG 43/1997 Privind regimul drumurilor.

Distanța fata de cele mai apropiate locuinte, a perimetrului studiat prin prezenta documentatie de urbanism, este mai mare de 150 m in orice directie.

Vecinatati ale zonei de studiu:

- Nord → zone de activitati economice cu caracter industrial UTR 7 cnf. Masterplan, reglementate prin PUZ aprobat cu HCL Oradea 582/2022;
- Sud → zone de activitati economice cu caracter industrial UTR 3, cnf. Masterplan aprobat cu HCL 186/2018;
- Est → zone de activitati economice cu caracter industrial UTR 5 cnf. Masterplan aprobat cu HCL 186/2018, reglementata prin PUZ aprobat cu HCL Oradea 492/2022;
- Vest → terenuri virane proprietate privata UAT Bors, reglementat prin PUG Bors ca subzona industrie si depozite nepoluante;

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. In documentatia de fata, modificarile aduse din punct de vedere al circulatiilor, nu vor fi numai pe terenurile ce fac obiectul studiului, dar pe intreaga suprafata a zonei luate in studiu prin PUZ.

Principalul obiectiv de utilitate publica este: Propunerea de modernizare a drumurilor existente, pentru o mai coerenta tranzitare si utilizare a zonei.

•IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

-Terenuri proprietate publică

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de străzi.

-Terenuri proprietate privată a primăriei

Terenul drumurilor– proprietata publica Municipiul Oradea.

-Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile prezentate in plansa sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.



• DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI

- ➔ **Etapa I**, avand in vedere ca drumurile se suprapun peste terenul initiatorului, se propune a se ceda o suprafata de 479 mp in favoarea municipiului pentru dezvoltarea drumurilor, si alipirea si repositionarea lotului format conform planselor 4U si 5U.

TABEL MISCARE PARCELARA – PROP. INITIATORULUI					
SITUATIA ACTUALA (inainte de dezlipire)			SITUATIA VIITOARE (dupa de dezlipire)		
Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Proprietar
175306	5000	Cormos Anamaria	Lot 1	4744	Cormos Anamaria
			Lot 2	256	Drum public
186346	2500	Cormos Anamaria	Lot 1	2468	Cormos Anamaria
			Lot 2	32	Drum public
216524	191	Cormos Anamaria	216524	191	Drum public

FORMA DE PROP. SI CIRCULATIA TERENURILOR INTRE DETINATORI-ETAPA I:			
NR.	DESTINATIA TERENULUI	mp	%
1.	Domeniul privat al persoanelor fizice si juridice din care:	189565	77.89
1.1	Teren rezultat proprietatea beneficiarului	7212	2.96
1.2	Teren proprietate privata inafara terenului studiat	73400	30.23
1.3	Teren proprietate privata comisia de fond funciar	108953	44.7
2.	Domeniul public din care:	54154	22.11
2.1	Teren prop beneficiarilor necesar constituire drum public	479	0.19
2.2	Domeniul privat necesar constituire drum public	31140	12.67
2.3	Domeniul public existent - drumuri	22535	9.25
3.	Total teren studiat	243719	100

TABEL MISCARE PARCELARA – ETAPA I – ALIPIRE TERENURI					
Situatia actuala			Situatia dupa alipire		
Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Proprietar	Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Proprietar
Lot 1 din nr cad 175306	4744	Cormos Anamaria	Lot rezultat	7212	Cormos Anamaria
Lot 1 din nr cad 186346	2468	Cormos Anamaria			

- ➔ **Etapa II**, se prezinta repositionarea terenurilor inafara proprietatii initiatorului.
- Terenurile alipite si repositionate se suprapun cu drumurile propuse, spre o dezvoltare etapizata a acestor drumuri.
 - Pentru a se realiza repositionarea, trebuie respectata ordinea din etapizarea prezentata in plansele 5U si 6U.
 - **De mentionat este ca aceste propuneri nu influenteaza realizarea PUZ-ului, acestea putand a se realiza si intr-o etapa ulterioara, pe baza de Aviz Arh Sef.**



FORMA DE PROP. SI CIRCULATIA TERENURILOR INTRE DETINATORI-ETAPA II:			
NR.	DESTINATIA TERENULUI	mp	%
1.	Domeniul privat al persoanelor fizice si juridice din care:	189565	77.89
1.1	Teren rezultat proprietatea beneficiarului	7212	2.96
1.2	Teren proprietate privata inafara terenului studiat	73400	30.23
1.3	Teren proprietate privata comisia de fond funciar	108953	44.7
2.	Domeniul public din care:	54154	22.11
2.1	Teren inafara terenului studiat necesar constituire drum public	6087	2.50
2.2	Domeniul statului necesar constituire drum public	24782	10.17
2.3	Domeniul public existent - drumuri	23285	9.44
3.	Total teren studiat	243719	100

NOTA: Trecerea in domeniul public se face etapizat prin aplicarea Legii 287/2009 Proprietatea publică (Codul Civil), cap. Cazurile de dobândire a dreptului de proprietate publica, art. 863 Dreptul de proprietate publică se dobândește: a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii; b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii; c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public; d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public; e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii; f) prin alte moduri stabilite de lege.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE


Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiate. Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru rezolvarea circulației - funcțiunea principală din zona studiată. Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul de urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul urbanistic zonal în vederea aplicării acestuia. După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Dupa avizarea de către toți factorii locali, planul urbanistic zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Oradea. Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire.

Sef proiect
Urb. Arh. **Szabo Ane-Marie**



Întocmit,
Stud. Arh. **Betea Andrei Tiberiu**





S.C. ARCHIBET S.R.L.
nr. inreg. j05/998/2013 c.u.i. 31847782
jud. Bihor, mun. Oradea, Str.Graurilor, nr.14
contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT CONSTRUIRE

P.U.Z. – In scopul de reglementare urbanistica a subzonei nr. 6 din masterplan aprobat cu HCL 186/2018

Amplasament: Jud. Bihor, Mun Oradea, str. Sos Borsului, nr. cad.175306, 186346;

Beneficiar: Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului/modificarii
denumirea titularului – **CORMOS ANAMARIA LAVINIA** cu domiciliul in
Mun. Oradea, str. Moldovei, nr. 88, bl. AN23, ap 35

Faza de proiectare: PUZ

Proiectant general: S.C. ARCHIBET S.R.L.– ORADEA.BIHOR

Data elaborării: 09. 2023

Dispozitii generale

1.Rolul RLU

Rolul Regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

2.Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU afferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin **HGR nr.525/1996** si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG-lui;
- **Legea nr. 50/1991**- privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Ordinul M. T.C.T. nr. 839/2009**-modificat, privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Legea nr. 350/2001** - privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata.
- Planul urbanistic zonal si Masterplan aprobat cu HCL 186/2018 Oradea.
- Planul urbanistic zonal aprobat cu HCL 492/2022 Oradea.
- Planul urbanistic zonal aprobat cu HCL 582/2022 Oradea.
- Certificat de urbanism nr. 6149/14.12.2021 -emis de Primaria Oradea
- Certificat de urbanism nr. 1681/11.04.2024 - emis de Primaria Oradea
- Avizul Arhitectului Sef nr. 1657/07.09.2023 - emis de Primaria Oradea

3.Domeniu de aplicare

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.



CUPRINS

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare al regulamentului

2. Corelarea cu alte regulamente

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

CAP. I. Utilizare functionala

I.1. Utilizari admise;

I.2. Utilizari admise cu conditionari;

I.3. Utilizari interzise;

CAP. II. Conditii de amplasament, echipare si conformare a constructiilor

II.1. Caracteristici ale parcelelor;

II.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

II.3. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;

II.4. Circulatii si accese;

II.5. Staționarea autovehicolelor (parcaje)

II.6. Inaltimea constructiilor;

II.7. Aspectul exterior al cladirilor

II.8. Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

II.9. Spatii verzi si plantate;

II.10. Imprejmuiri

CAP. III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

III.1. procentul de ocupare a terenului (P.O.T)

III.2. coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)



S.C. ARCHIBET S.R.L.

nr. inreg. j05/998/2013 c.u.i. 31847782

jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14

Nr. certificat : 5356

ISO 9001:2015 contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Prezentul regulament se aplica pe teritoriului delimitat prin P.U.Z., unde, aria totala studiata prin PUZ este in suprafata totala de 243719 mp, amplasament studiat prin Masterplan aprobat cu HCL nr. 186/2018, zona propusa spre reglementare urbanistica prin documentatie de tip PUZ, denumita in Masterplan ca UTR 6 de reglementare.

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte din acest PUZ. Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Oradea:

◆ **Zona Ei** - Zona de activitati economice cu caracter industrial si activitati complementare/de sustinere a profilului functional al zonei (administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale si de turism).

BILANT TERITORIAL EXISTENT CVARTAL STUDIAT:			
NR.	DESTINATIA TERENULUI	mp	%
1.	Terenuri aflate in proprietate	7691	3.15
2.	Teren proprietate privata	213259	87.51
3.	Drumuri/ circulatii existent	22769	9.34
4.	Total teren studiat	243719	100

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA UTR 6 PROPOS:			
NR.	DESTINATIA TERENULUI	mp	%
1	Teren prop. privata curti constructii - Zona Ei	172201	70.77
2	Drum expres de legatura centura Oradea-Autostrada A3	22535	9.25
3	Circulatii auto - suprafata carosabila	16303	6.69
4	Circulatii pietonale - trotuare	6710	2.75
5	Zone verzi drumuri	8606	3.42
6	Zone verzi de aliniament	17364	7.12
7	Total teren studiat	243719	100

2. CORELARE CU ALTE REGULAMENTE

- Planul urbanistic general (P.U.G.).
- Planul urbanistic zonal si Masterplan aprobat cu HCL 186/2018 Oradea.
- Planul urbanistic zonal aprobat cu HCL 492/2022 Oradea.
- Planul urbanistic zonal aprobat cu HCL 582/2022 Oradea.



TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

◆ **Zona Ei** - Zona de activitati economice cu caracter industrial si activitati complementare/de sustinere a profilului functional al zonei (administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale si de turism).

CAP. I. UTILIZARE FUNCTIONALA

I.1.UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni industriale și de depozitare; Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice; Funcțiuni aferente infrastructurii de transport; Funcțiuni administrative; Funcțiuni de administrarea afacerilor; Funcțiuni financiar-bancare; Funcțiuni terțiare; Funcțiuni de cultură; Funcțiuni de învățământ și cercetare; Funcțiuni de sănătate și asistență socială; Funcțiuni de turism

I.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – stații de carburanți, administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, turistice - cu condiția amplasării acestora pe traseele majore de access, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni tip en gros, cu condiția integrării urbanistice a ansamblului,

Locuințe de serviciu, cu respectarea definiției acestora cf. Legii 114/1996, sau unitati de cazare temporara, in regim hotelier. Suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată supraterană totală la nivel de zona deservita.

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

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

Garaje publice sau private supraterane 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.

I.3.UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament.

Locuire de orice tip, in afara celei permise cu conditionari.

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

Constructii provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi. 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, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;



S.C. ARCHIBET S.R.L.

nr. inreg. j05/998/2013 c.u.i. 31847782

jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14

contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

CAP. II. CONDITII DE AMPLASAMENT, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

II.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR;

Divizarea sau alipirea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, respectiv a operațiunilor cadastrale și notariale, pe baza unui Certificat de urbanism, și/sau a unui Aviz Arhitect Sef, din cadrul Institutiei Arhitectului Sef, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.
- (e) să aibă formă regulate

Prin excepție, în cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, sau a terenurilor în cadrul unei incinte aflate în dezvoltare, respectiv supusa unei dezvoltări multifuncționale, unde este necesară lotizarea pentru realizarea investițiilor, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale integrării prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă.

II.2. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT SI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR;

Limita de implantare strada principala, minim 9.50 m (respectiv 18.00 m din axul drumului pentru strada cu profil transversal de 17.00 m, respectiv pentru strada cu profil transversal de 14.00 m limita va fi 16.50 m din axul drumului.

Retrageri minime fata de limitele laterale - minim 5.00 m.

Retrageri minime fata de limitele posterioare - minim 5.00 m.

Fata de drumul expres se vor respecta distantele de siguranta de 50 m, cnf. Lege 198/2015 privind aprobarea OUG 7/2010 și completarea OUG 43/1997 Privind regimul drumurilor.

II.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor vor respecta prevederile legislației în vigoare (L50/2001, HGR 525/1996, P118), precum și cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul tehnologic specific desfășurării activității de bază, dar nu mai puțin de 6 m.

II.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate. 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. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, 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.



S.C. ARCHIBET S.R.L.

nr. inreg. **j05/998/2013** c.u.i. **31847782**

jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14

contact: **0758 578 162** archibet.oradea@yahoo.com

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile de staționare a autovehiculelor din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

II.5. STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR (PARCAJE)

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUG Oradea. 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 staționarea 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 mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

II.6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S/D)+P+4+R.

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

II.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la regulamentul PUG Oradea.

II.8. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Dacă în fața amplasamentului există canalizare pluvială, se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public. Se interzice conducerea apelor pluviale spre parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

II.9. SPATII VERZI SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), se pot utiliza pavaje inierbate pentru locurile de parcare, care se vor considera în proporție de 50% spațiu verde.



S.C. ARCHIBET S.R.L.

nr. inreg. **j05/998/2013** c.u.i. **31847782**

jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14

contact: **0758 578 162** archibet.oradea@yahoo.com

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), o parte din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi, recomandabil, de aliniament. Se va prevedea un arbore la fiecare 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 ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

II.10. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate 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 pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

CAP. III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

III.1. procentul de ocupare a terenului (P.O.T)

POT maxim = 60%

III.2. coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT maxim = 1.2

Întocmit,

Urb. Arh. **Szabo Ane-Marie**

