

LISTA SEMNATURI

SEF PROIECT / PROIECTAT

arh. POPA SILVIU-ADRIAN



COORD. PROIECT DE SPECIALITATE
URBANISM
arh. SIM RODICA



PROIECTAT

B.I.A. ROMOCEA BOGDAN

C.I.F.: 33199156

arh. ROMOCEA BOGDAN-MIRCEA



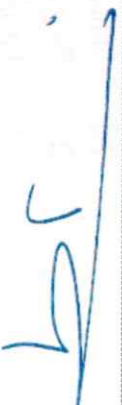
PROIECTAT

arh. st. ROMAN RAUL-IDNUT



INTOCMIT

arh. st. ROMAN RAUL-IDNUT



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Pagina de titlu
2. Lista semnături
3. Borderou
4. Copie (CI) – HULBER MARIUS- CALIN
5. Extras CF
6. Extras de Plan Cadastral
7. Certificat de Urbanism

8. MEMORIU TEHNIC

Vol. I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 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. Circulatie
- 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
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii – masuri in continuare

Vol. II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri
- III. **Zonificare functionala**
11. Unitati si subunitati functionale

Prescriptii la nivel de zona

- A. Utilizare functionala
1. Utilizari admise
2. Utilizari admise cu conditionari
3. Utilizari interzise
4. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor
5. Caracteristicile loturilor: suprafete, forme, dimensiuni
6. Amplasarea cladirilor fata de aliniament
7. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
8. Amplasarea cladirilor unele fata de aceeasi parcela
9. Circulatii si accese
10. Stationarea autovehiculelor
11. Inaltimea maxima admisa a cladirilor
12. Aspectul exterior al cladirilor
13. Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor
14. Spatii libere si spatii plantate
15. Imprejmuiri
16. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
17. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
18. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
- IV. **Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale**
- V. **Unitati teritoriale de referinta**

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|----------|---|-------------|
| U01. | Plan de incadrare in zona | sc. 1:6.000 |
| U02. | Plan de incadrare in PUG reglementari UTR | sc. 1:6.000 |
| U03. | Plan de incadrare in PUG zonificare functionala | sc. 1:6.000 |
| U04. | Plan de situatie existent | sc. 1:2.000 |
| U04.1. | Plan situatie existent zona sonda 47/97 - productie | sc. 1:500 |
| U05-U08. | Imagini situatie existenta | sc. - |

U09.	Plan identificare disfunctionalitati- prioritati	sc. 1:2.000
U09.1.	Analiza evaluare zgomot industrial	sc. 1:3.000
U09.2.	Plan identificare populatie tinta- gradinita	sc. 1:5.000
U10.	Plan reglementari	sc. 1:2.000
U10.1.	Plan reglementari- zona sonda 4797- productie	sc. 1:500
U11.	Concept- Ipoteze de mobulare	sc. -
U12.	Plan mobulare orientativa	sc. 1:1.000
U13.	Plan proprietatea si circulatia terenurilor	sc. 1:2.000
U14.	Plan retele edilitare existente	sc. 1:2.000
U15.	Plan retele edilitare existente- propuse	sc. 1:2.000

Vol. I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNDASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectului de investitii

PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA-CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE

Mun. Oradea, strada Petei, Jud. Bihor, Nr. Cad. 186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444; 172158.

Proiectant

SC ARCHISTUFF STUDIO SRL
C.U.I.: RO35719611 Nr. inreg.: J5/442/26.02.2016
Punct de lucru: Mun. Oradea, Str. Iuliu Maniu, Nr. 38, Ap. 7, Jud. Bihor
T.: 0753 348 712 | E: office_silviu@yahoo.com, archistuffstudio@gmail.com

Coord. proiect de specialitate urbanism
arh. SIM RODICA

Beneficiar

HULBER MARIUS- CALIN serie CI XH 737475
Mun. Oradea, Jud. Bihor, Str. Nufarului , nr. 82 bl. 882 ap.3

Faza de proiectare
PUZ

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitari ale temei program

Beneficiarul (Hulber Marius- Galin- asociatii) doreste reglementarea terenurilor Nr.CAD.186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444, 172158 situate in Municipiul Oradea si dezvoltarea pe acestea a unor activitati mixte asa cum sunt descrise in PUZ Oradea- RLU, bazat pe absenta activitatilor de tip Ei pe terenurile in proprietatea beneficiarului.

Terenul total luat in studiu are suprafata masurata de 63.214mp si suprafata din acte de 63.540mp.

Concomitent s-a luat in studiu terenurile cu Nr.CAD.198937 si 198938, marcate pe planul de situatie existenta ca: "Fisa zona sonda 4797 productie" care prezinta posibilitatea de dezvoltare a unei cladiri/instalatii pentru retea de alimentare cu energie termica pe baza de apa termala.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La baza elaborarii documentatiei stau:

1. Ghidul privind Metodologia de Elaborare si Continutul – Cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000 al MLPsiAT
2. 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
3. Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare
4. Ordinul MDRsiAP Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
5. Legea Nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
6. OMS Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
7. Planul Urbanistic General (PUG) al mun. Oradea si RLU aferent
8. Baza topografica si identificare cadastrala

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARI

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 industriala initiala 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, neadekvate. 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.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenurile luate în studiu sunt amplasate în zona de est a orașului Oradea pe latura de vest a garii de est (traij de cale ferată) cu acces din strada Petei respectiv strada Rampei.

Terenul studiat beneficiază de o accesibilitate pietonală și auto ridicată datorită poziției în mediul urban și apropierea de artere de circulație la sud de amplasamentul studiat (Centura Oradea).

La NORD:	Strada Rampei
La EST:	Proprietati private
La VEST:	Paraul Peta- Proprietati private
La SUD:	Strada Petei

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relief

Relieful municipiului Oradea este caracterizat de prezenta teraselor. Relief. Orașul se află la o altitudine de 126m deasupra nivelului mării, în zona de deschidere a vâii Crisului Repede, la contactul dintre prelungirile Muntilor Apuseni și extinsa Câmpie Banato-Crisana.

Clima

Prin poziționare, Municipiului Oradea are un climat cu caracter continental moderat. Datorită predominanței vestice a circulației maselor de aer iernile sunt caracterizate printr-un climat general mai blând. Configurația reliefului de pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, precum și cel din jur imprimă cliimei unele particularități cu caracter local. Nota climatică generală a Municipiului Oradea este dată de interacțiunea dintre principalii factori climatici. Temperatura minimă absolută înregistrată este -29,2°C, pe 24 ianuarie 1942, valoare mai ridicată cu 10,3°C față de minimă absolută la nivelul României. Temperatura maximă absolută înregistrată este 41,9°C, în 20 iulie 2007, valoare mai coborâtă cu 2,5°C față de maximă absolută la nivelul României. Zona studiată are o plană. Tendința zonei este de construirea locuințelor unifamiliale, izolate.

Resurse naturale

Teritoriul unității administrativ teritoriale este cel stabilit prin legea 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României. Teritoriul administrativ al municipiului Oradea se învecinează cu: la nord: comuna Biharia și comuna Paleu la est: comuna Usorhei la sud: comuna Nojorid și comuna Sannartin la vest: comuna Bars și comuna Santandrei Suprafața UATB: 11.610 ha.

Teritoriul administrativ este compus dintr-un singur trup și nu include localități componente.

2.6.3. BILANȚUL TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR CUPRINSE ÎN INTRAVILANUL EXISTENT

ZONE FUNCTIONALE	BILANȚ TERITORIAL INTRAVILAN		EXISTENT	
	SUPRAFAȚA (ha)		PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN	
	existent		existent	
ZONA CENTRALĂ	7.5		0.09%	
INSTITUȚII ȘI SERVICII	175.7		2.22%	
ZONA MIXTĂ	163.4		2.07%	
LOCUINȚE DE TOATE TIPURILE	1801.7		22.78%	
UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	670.6		8.48%	
ACTIVITĂȚI TERȚIARE	335		4.24%	
ZONA TEREN ARABIL, PĂȘUNI, FĂNEȚE	2041.2		25.81%	
TEREN LIBER (FĂRĂ DESTINAȚIE)	325.9		4.12%	
ZONA GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, CIMITIRE	159.6		2.02%	
CAI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT RUTIERE	834.6		10.55%	
CAI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT FEROVIARE	159.5		2.02%	
CAI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT AERIE	166.5		2.11%	
ZONE VERZI, PARCURI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	93.8		1.19%	
APE	116.2		1.47%	
PĂDURI	11.3		0.14%	
LIVEZI	332.7		4.21%	
VII	14.9		0.19%	
ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	146.9		1.86%	
ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE	352		4.45%	
TOTAL INTRAVILAN	7909		100.00%	

Terenul studiat

Pentru terenul studiat nu s-a efectat studiu Geotehnic pentru determinarea proprietatilor portante ale solului.

Conform PUG Oradea terenul studiat nu se afla in zona cu potential de alunecari de teren.

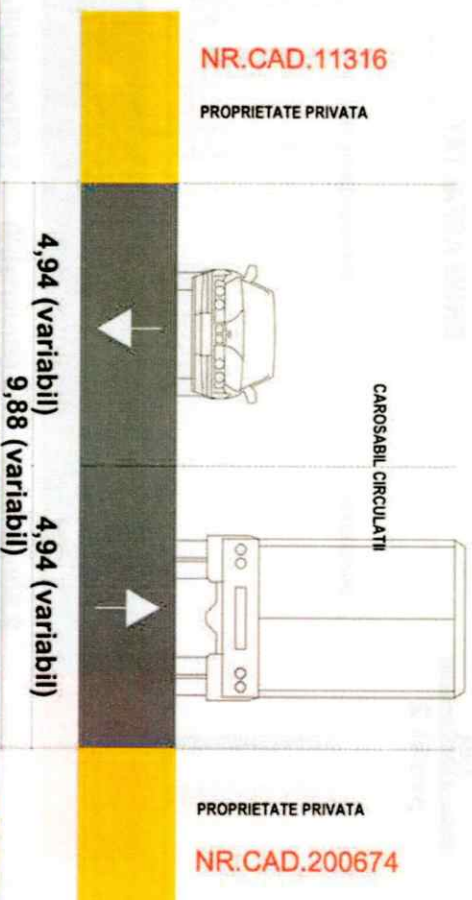
2.4. CIRCULATIA

Caile de comunicatie - situatia existenta

Circulatia principala din zona studiata se desfasoara pe str. Petei- str. Rampei - str. Depozitului, care realizeaza accesul la terenul luat in studiu - strazi asfaltate, cu rigole amenajate pentru preluarea apelor meteorice. Strazile au profile variabile.

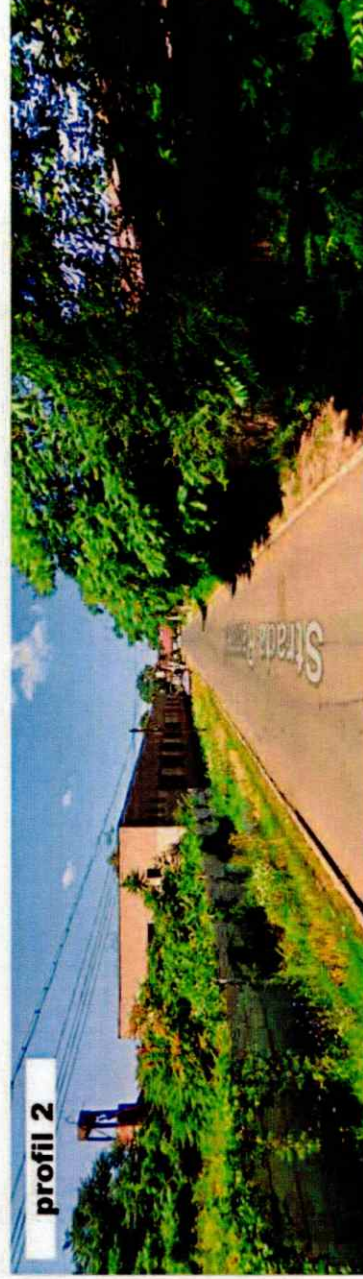
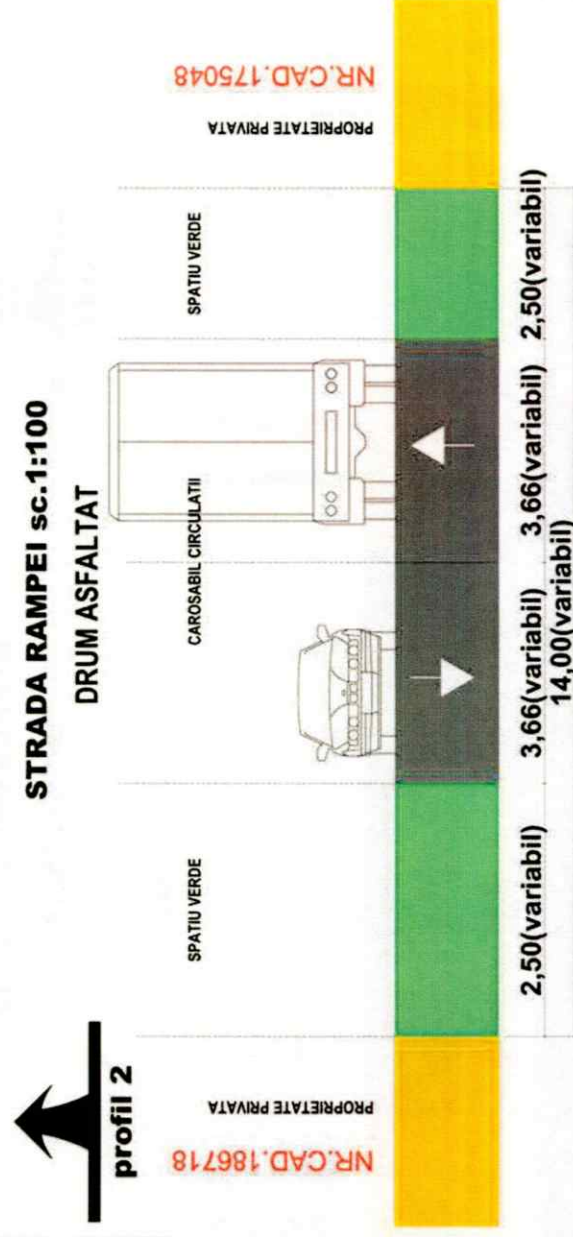
STRADA PETEI sc.1:100

DRUM ASFALTAT



profil 1





2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat ocupat de 8 corpuri de cladire si este situat in zona centrala a Municipiului Oradea.
Suprafata totala construita a cladirilor este 790,16mp

2.6. ECHIPARE EDILITARA

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

Alimentare cu apa

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

Canalizare menajera

Racordul la retea de canalizare pentru evacuarea apelor uzate este posibil, zona studiata fiind deservita de retea de canalizare pentru evacuarea apelor uzate.

Alimentare cu energie electrica

Bransamentul la retea de distributie a energiei electrice este posibil, in zona studiata existand posturi de transformare.

Alimentare cu gaze naturale:

Bransamentul la retea de distributie a gazului este posibila, in zona studiata existand retea de joasa presiune pentru alimentare cu gaze naturale.

Gospodarie comuna:

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

Nota: Se propune mentinerea in functiune a retelelor prezente; modernizarea/ extinderea lor in vederea satisfacerii nevoilor de consum viitoare, ca urmare a investitiilor propuse spre dezvoltare in zona luata in studiu. Se vor realiza bransamente individuale pentru fiecare parcela in parte pe baza proiectelor tehnice aprobate in conditiile legii. Daca la momentul realizarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentei documentatii, in timpul sapaturilor pentru construirea fundatiilor sau a nivelului subsol, va fi necesar relocarea retelelor de utilitati, acestea se vor reloca prin grija beneficiarului.

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. Zona sit arheologic Utr Seleus se afla la o distanta de cca.220m fata de limitele terenurilor studiate. Investitia propusa nu afecteaza si nu sunt propuse interventii asupra sitului.

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. 27/01.

Pana la prezenta etapa s-a realizat consultarea populatiei privind documentatia de urbanism de tip PUZ, unde s-au inregistrat un numar de 5 sesizari din partea vecinilor.

Sesizarile au ca fost analizate si s-au adus modificari menite sa favorizeze existenta celor doua zone functionale invecinate (E1 si M3). Zona functionala de tip M3, se va separa fata de zona functionala E1 printr-o strada cu profil de 14m (7.50m public si 6.5m privat) pe relatia nord- sud si cele doua strazi existente cu propuneri de largire/modernizare (str.Rampeii, str.Petei). Totodata limitele de implantare propuse pe loturile rezultate prin PUZ, permit amplasarea constructiilor la o distanta minima de 20m fata de terenurile ramase in zona functionala de tip E1. Distanța minima de 20m a constructiilor cu posibilitate de dezvoltare pe terenurile propuse spre reconversie in zona functionala de tip M3 rezulta din analiza-evaluare zgornot industrial (vezi

plansa U09.1) unde s-a luat in calcul un nivel de zgomot de 90,7dB al zonei Ei, atenuarea pana la un nivel de 50dB admisibil zonelor de locuit este de 20,76m.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu exista studii de fundamentare cu incidenta asupra terenului studiat (identificat prin Nr. Cad. 186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444; 172158.) elaborate anterior sau concomitent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenul luat in studiu se afla in intravilanul localitatii conform PUG si face parte din UTR – Ei (Zona de activitati economice cu caracter industrial).

PREVEDERI ALE PUG (extras RLU PUG Oradea)

UTR Ei

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Activitatea industrial initiala 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, neadequate. 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.

A. CONDITIONARI PRIMARE

Avand in vedere starea actuala a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potential de dezvoltare economica si urbana neexploatat.

Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între detinatorii unitatilor industriale si administratia publica locala, elaborandu-se in acest sens masterplanuri si / sau PUZ. Temele tratate trebuie sa vizeze:

- (a) reorganizarea activitatilor - economic si spatial
- (b) restructurarea si eficientizarea nucleelor functionale supravieuitoare ale fostelor mari unitati industriale
- (c) segmentarea marilor unitati
- (d) crearea de oportunitati pentru noi dezvoltari de tip brownfield
- (e) reorganizarea / restructurarea si utilizarea unor cladiri si terenuri ca infrastructura specifica pentru microintreprinderi si intreprinderi mici
- (f) dezvoltarea serviciilor complementare / de sustinere a activitatilor de tip industrial
- (g) dezvoltarea serviciilor si a infrastructurii urbane
- (h) imbunatatirea accesibilitatii si mobilitatii - trafic auto, trafic lent, transport in comun
- (i) dezvoltarea / densificarea retelei stradale de interes local in corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unitatilor industriale
- (j) organizarea / reabilitarea spatiilor prezinzinale / pietelor
- (k) reabilitarea spatiului public

Interventiile importante vizand extinderea, restructurarea integrala sau partiala a cladirilor existente, adaugarea de noi cladiri / corpuri de cladire, conversiile functionale, introducerea / adaugarea de noi tipuri de activitati - numai din categoria celor admise sau admise cu conditionari, vor fi in mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare si vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate / un grup de unitati industriale.

PUZ vor include si detalia in mod obligatoriu prevederile prezentului regulament in ceea ce priveste obiectivele si serviciile de utilitate publica, utilizarea functionala, conditiile de amplasare, echipare si configurare a cladirilor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenului etc.

Dezvoltarile care se incadreaza in prevederile prezentului regulament, se pot autoriza in baza avizarii de catre Institutia Arhitectului Sef, sau in baza de PUU, in functie de specificul amplasamentului si investitiei.

Este admisibila comasarea cu parcele invecinate pentru extinderea activitatilor existente, daca parcelele invecinate nu se afla integrate intr-o unitate teritoriala de referinta pentru care este interzisa in mod definitiv modificarea utilizarii functionale, caz in care acestea vor fi incluse in prezentul UTR / subzona. In acest caz se va elabora un PUZ.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica in mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiate in PUU - planșa PUU_06 „Reglementari Urbanistice. Unitati Teritoriale de Referinta” si in RLU – Cap. 2 – Terenuri si Zone cu Regim Special si Cap. 3 - Conditii Generale Privitoare la Constructii.

Servituti de utilitate publica:

Pentru trasa stradala pana la nivel de colectoare se vor aplica servitutile asa cum sunt ele marcate in PUG (a se vedea plansa PUG_06 „Reglementari Urbanistice. Unitati Teritoriale de Referinta”).

In cazul elaborarii PUZ, in cadrul acestuia se vor stabili locatii concrete si servitutile de utilitate publica aferente pentru trasa stradala de interes local, infrastructura edilitara, spatiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea si utilizarea spatiului public se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in Anexa 4 si a reglementarilor de mai jos.

Procesul de reabilitare, modernizare si extindere a spatiului public se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane in concordanta cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale si a spatiilor destinate acestora, a modalitatilor de deplasare velo, reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei. Acestea vor fi supuse avizarii de catre Institutia Arhitectului Sef.

Pentru reseaua de strazi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6).

Spatiile urbane de tip piata, piateta, scuar etc, vor fi dedicate in cat mai mare masura circulatiei si amenajarilor pietonale si vor include arbori, mobilier urban etc. Se va urmari organizarea traficului motorizat in asa fel, incat un numar cat mai mare a fronturilor care delimiteaza spatiile urbane mentionate sa fie pietonale. a fronturilor care delimiteaza spatiile urbane mentionate sa fie pietonale.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu.

Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Se va aplica lista utilizarilor / activitatilor corespunzatoare fiecarei categorii de functiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZARI ADMISE

Functiuni industriale si de depozitare

Functiuni de servicii industriale si servicii tehnice

Functiuni 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 aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, in zone de servire special instituite etc.

Locuințe de serviciu, cu respectarea definiției acestora cf. Legii 114/1996, sau unități de cazare temporară, în regim hotelier. Suprafata acestora nu va depăși 10% din suprafata desfasurata supratarana totala la nivel de parcela, sau zona industrială 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 din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

3. UTILIZARI INTERZISE

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

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 deschideri in vitrine / ferestre.

Garaje in cladiri provizorii, parazitare.

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

Constructii provizorii de orice natura.

Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare existente.

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;

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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conserva de regula structura parcelara existenta.

Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unitatilor industriale, pe baza de PUZ, cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca cumulativ urmatoarele criterii:

- (a) sa aiba front la strada
- (b) lungimea frontului la strada sa fie de mai mare sau egala cu 30 m
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada

(d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 2000 mp.

(e) sa aiba forma regulata

Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrata prin PUD, cu conditia integrarii prevederilor prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban propuse, ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrata prin PUZ, in functie de specificul activitatii desfasurate, cu conditia integrarii prevederilor prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

Este admisibila comasarea cu parcele invecinate pentru extinderea activitatilor existente, caz in care acestea vor fi incluse in prezentul UTR / subzona. In acest caz se va elabora un PUZ.

5. 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 discontinuu (deschis). In situatia parcelelor de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ / PUD, dupa caz, aceasta putand fi mai mare sau egala cu cea a cladirilor existente, invecinate

6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIDARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la 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.

In cazul existentei unui calcan vecin, apartinand unei cladiri conforme reglementarilor zonei, noile constructii se pot alina de acesta, cu conditia respectarii prevederilor normelor tehnice si legislatiei specifice privind securitatea la incendiu. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii sau ale cladirilor restructurabile (lipsite de valoare economica sau de alta natura), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin studii / documentatii tehnice / urbanistice, in cadrul carora se va analiza frontul stradal aferent unui intreg cvartal.

Retragerea fata de 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;

7. 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.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate. 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. Este interzisa desfiintarea bretelelor speciale de acces existente sau inlocuirea lor cu parcaje.

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 de stationare a autovehiculelor din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci cand se preved 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 / supratetane.

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

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

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 cladirile aflate in poziii 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.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipata edilitar complet.

Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.

Daca in fata amplasamentului exista canalizare pluviala, se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public. Se interzice conducerea apelor pluviale spre parcelele vecine.

Infrastructura de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor industriale.

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

Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, 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 zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), o parte din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi, recomandabil, de aliniament.

Se va prevedea un arbore la fiecare 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 ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

14. IMPREJMUIRI

Imprejuririle 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 imprejuririlor va fi de 2.5 m. Imprejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

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

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 1,2

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. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Spatiile care beneficiaza de aliniamente de arbori inregistreaza temperaturi cu pana la 10°C mai mici vara, oferind o umbra racoroasa. Efectul de racire al unui arbore sanatos, matur, este echivalent cu doua aparate de aer conditionat care functioneaza 20 de ore/zi.

Se apreciaza ca un arbore de aliniament poate evapora 5 m³ de apa pe an (Bernatzky A., 1978), se influenteaza astfel favorabil microclimatul urban si prin stimularea schimbului de aer.

Impuritatile in suspensie, praful, gudronul si uleiurile din aerosolii poluanti sunt acumulate prin aderenta, in frunzele arborilor.

Luand in considerare spre exemplu necesarul de oxigen pentru o fiinta umana, se apreciaza ca o suprafata foliara de 25 m² acopera nevoia zilnica pentru o persoana (Iliescu A.F., 2006).

Arborii de aliniament pot absorbi pana la 30% din apa de ploaie, ajutand astfel canalizarea stradala.

Se identifica in prezenta documentatie si se marcheaza grafic pe "Plan situatie propusa- reglementari" a posibilitatilor de amenajare a lacului de acumulare a apelor pluviale existent pe latura de est a Strazii Izvoului. Amenajarea acestuia se va face intr-o etapa ulterioara printr-un proiect de specialitate. Se va avea in vedere dezvoltarea de spatii de recreere si agrement, cu acceps public nelimitat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei in zona studiata se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

-se propune formarea profilelor stradale de 8,60m; 10m; 10,3m; 12m; 14m si 16m in zona studiata, planşa (UI0).

- posibilitatea tranzitarii zonei pe un traseu cat mai fluent.
- previzionarea reglementarii profilelor stradale de legatura din zona luata in studiu in vederea posibilitati de formare a unui sistem rutier unitar si fluent.

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu arterele principale. (strada lancu de Hunedoara, strada Petei; strada Rampei si strada Depozitului) cat si cu alte zone functionale existente din imprejurimi, sau propuse a se realiza in viitor
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonale, urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Transportul in comun

In prezent in zona studiata exista trasee de transport in comun.

Parcaje si garaje

In cazul zonei destinate constructiei de locuinte se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare / garare pe loturile propuse spre formare;

Semaforzari

In cazurile cand circulatia in intersectie este redusa, aceasta se poate desfasura in mod liber. In zona nu se prevad semaforizari cu semnale luminoase, intersectiile vor fi reglementate cu semne de circulatie STOP. In cazul in care fluxul de circulatie nu poate fi asigurat cu aceste reglementari, se vor amplasa semnale luminoase, in baza unui studiu de trafic amanuntit. Practic se impune semnalizarea luminoasa la intersectii, in cazul cand circulatia depaseste 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe ora si banda de circulatie.

Organizarea circulatiei pietonale

Strazile existente si preluate in vederea modernizarii precum si cele nou create sunt prevazute cu trotuare de latimi corespunzatoare in functie de categoria strazii si de posibilitatile de executie.

Sistematizare verticala

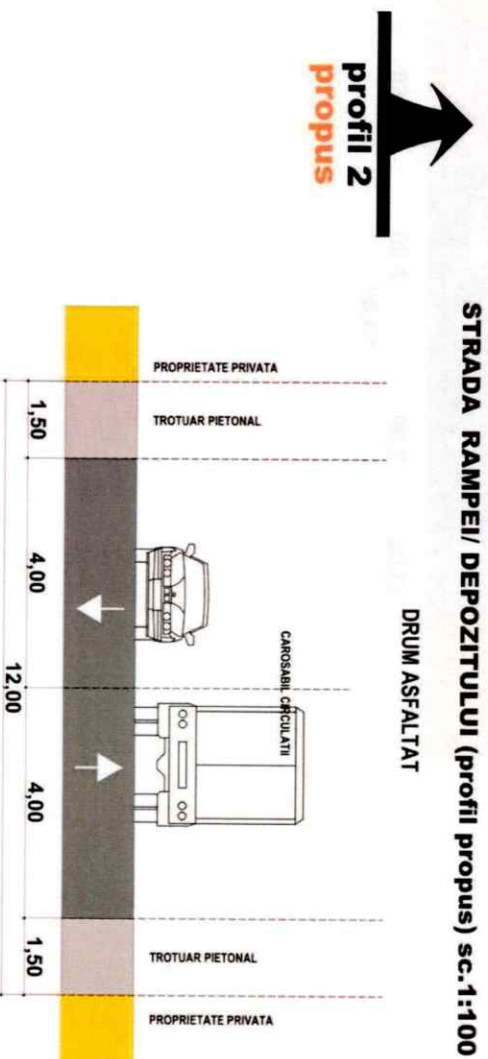
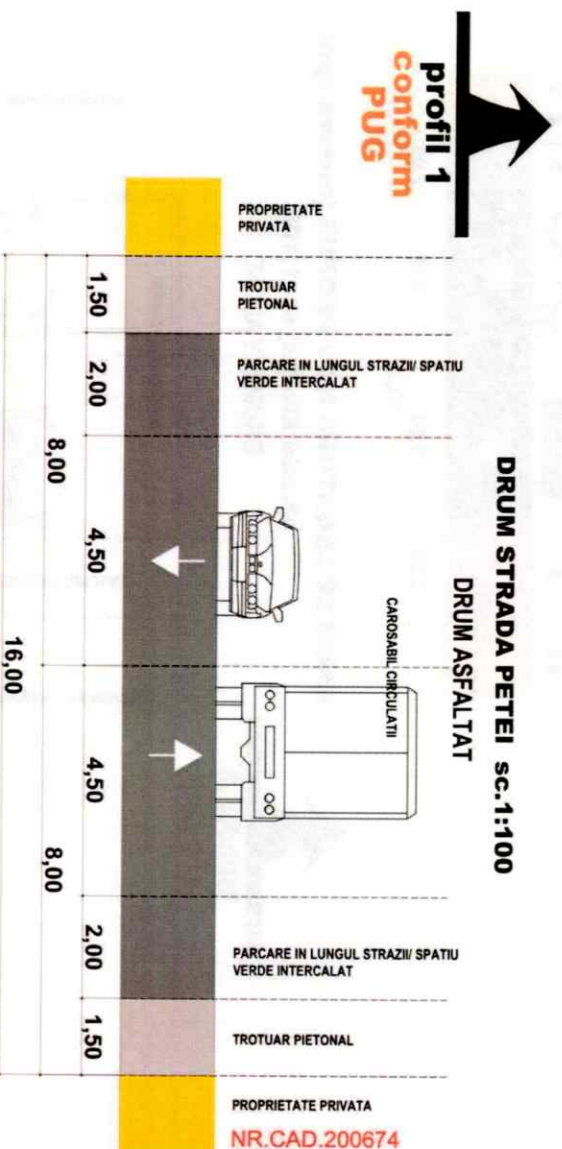
Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- sa sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut in conformitate cu STAS-urile 10.144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale strazilor, calculul capacitatii de circulatie si intersectiile de strazi, precum si cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru strazi. Concomitent s-a tinut seama si de posibilitatile existente

in teren, de dezafectarile necesare pentru realizarea profilului, cautandu-se echilibrul intre necesar si disponibilitate.

La propunerea de interventie asupra strazilor din zona luata in studiu s-a tinut cont de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, conform studiilor de impact, de planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, de modul de trafic origine-destinatie, precum si de normele tehnice in vigoare, pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a treia.

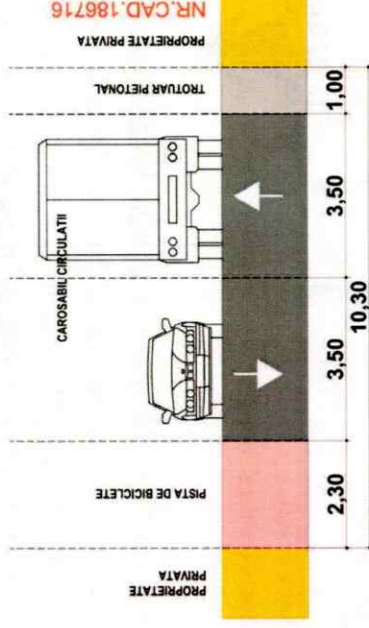


Nota: Profilul strazii Nr.2- propus va avea partea carosabila alcatuita din 1 banda pe sens cu latimea minima de 4,5m pentru sustinerea profilului zonei. Trotuarul pietonal va avea latimea de 1,5m pe ambele laturi ale strazii.



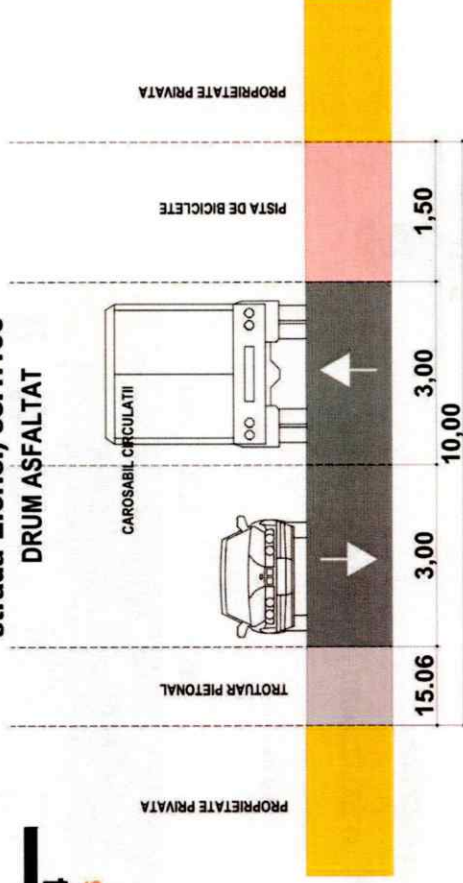
DRUM DE LEGATURA NOU PROPUS sc.1:100

DRUM ASFALTAT



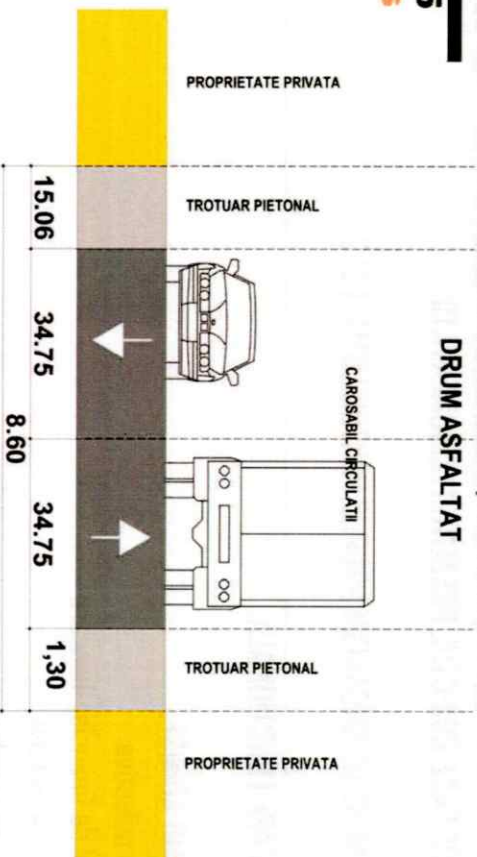
DRUM DE LEGATURA NOU PROPUS (ramura spre strada Eforiei) sc.1:100

DRUM ASFALTAT





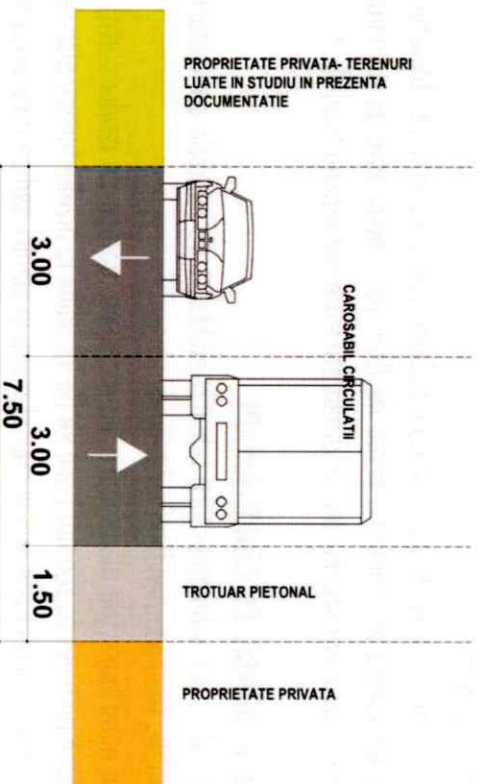
DRUM DE LEGATURA NOU PROPUȘ (ramura spre strada Tabacarilor) sc.1:100



Nota: Poziția drumului de legatură reprezentat în secțiunea Nr.3, 4 și 5 a fost stabilită prin corelare cu proiectul de modernizare al străzii Iancu de Hunedoara.



DRUM PUBLIC NOU PROPUȘ (în incinta terenurilor studiate) sc.1:100 DRUM AȘFALTAT



3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Beneficiarul (Hulber Marius- Galin-asociații) dorește reglementarea terenurilor Nr.CAD.186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444, situate în Municipiul Oradea și dezvoltarea pe acestea a unor activități de tip UTR M3 așa cum sunt descrise în PUĞ Oradea- RLII.

Terenul total luat în studiu are suprafața măsurată de 63.214mp și din acte de 63.540mp.

Se propune reglementare terenurilor al aflate in proprietatea beneficiarului Nr. Cad. 186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444; 172158. **REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PENTRU TERENUL Nr.CAD.178, CARE FACE OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTATII**

REGULAMENT DE URBANISM PROPUIS PENTRU LOTUL I SI 2

A. UTILIZARE FUNCTIONALA:

1.UTILIZARI ADMISE:

Locuinte colective
Functionii de financiar-bancare
Functionii de cultura
Functionii de sanatate si asistenta sociala
Functionii administrative
Functionii tertiare
Functionii de invatamant si cercetare
Functionii de administrare a afacerilor
Functionii de cult
Functionii de turism

La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public. In zonele adiacente strazilor cu profil de 18m, pe o adancime de implantare de 60m (masurata de la aliniamentul strazii) conform prezentati documentatii exceptie facand lotul Nr.3.

2.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

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

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

(a) sa nu ocupe exclusiv frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni);

(b) accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil, din strazi cu circulatie redusa / secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

Activitati de tip tertiar ale locatarilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala - servicii profesionale sau manufacturiere.

Descriere servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere:

Comert en detail: comert alimentar avand suprafata construita desfasurata sub 500 mp, comert nealimentar avand suprafata construita desfasurata sub 500 mp, magazin general avand suprafata construita desfasurata sub 1500 mp, inchiriere CD/DVD, aparatura, scule, unelte, tinute speciale etc.

Alimentatie publica: restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, bar sau altele din aceeaasi categorie.
Servicii cu acces public: tiparire si multiplicare, servicii de educatie si formare profesionala, centru after-school, servicii postale si de curierat (relatii cu publicul), furnizare utilitati (relatii cu publicul), agentie de turism, agentie imobiliara, agentie de publicitate, agentie matrimoniala, servicii IT, salon de estetica si intretinere corporala (fitness, masaj, cosmetica, frizerie, coafor, baie publica, sauna), studio de body-piercing / tatuaje, curatarie de haine, studiu foto / video, filiala de biblioteca / mediateca sau altele din aceeaas categori.

Servicii profesionale: cabinet de medicina generala (medic de familie) cabinet de medicina de specialitate, clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnica dentara, cabinet de medicina veterinara, birou de avocatura, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanta juridica sau economica, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de arta sau altele din aceeaas categori.

Servicii manufacturiere: reparatii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalatii, asistenta IT, manufactura fina, reparatii incaltaminte, inlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinarie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau altele din aceeaas categori.

Conditionari pentru servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere desfasurate de locatari in interiorul locuintelor (exclusiv pentru locatari, fara ca acest fapt sa implice o reconversie functionala):

- (a) sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire;
 - (b) suprafata utila ocupata de acestea in scopul desfasurarii activitatii de baza, sa nu depaseasca 50mp;
 - (c) sa implice maximum 5 persoane;
 - (d) sa aiba acces public limitat (ocazional);
 - (e) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - (f) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei.
- Spalatorii auto, cu urmatoarele conditii:**
- (a) activitatea de spalatorie nu este insotita, pe aceeaasi parcela, de activitati precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemanatoare;
 - (b) numarul boxelor / spatiilor destinate spalarii este limitat la unul singur.
 - (c) exista posibilitatea parcarii pentru clienti aflati in asteptare;
 - (d) spalatoria se afla la o distanta minima de 15 m fata de orice fereastra a unei locuinte;

3.UTILIZARI INTERZISE:

Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comert en gros.

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

Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

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

Ansambluri monofunctionale rezidentiale.

Locuire de tip individual.

Constructii provizorii de orice natura.

Instalatii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe imprejurimi. cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat.

Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare pe 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; Daca sistematizarea terenului este necesara pentru sustinerea solutiei arhitecturale acest lucru se va supune avizarii comisiilor de specialitate din cadrul administrativului teritoriului.

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

B. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR:

4. CARACTERISTICILE LOTURILOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:

In etapa 1 loturile propuse vor avea urmatoarele suprafete:

Lot.1=29.944,93mp

Lot.2=20.779,97mp

Lot.3=2.744,38mp

Se permit dezmembrari cu scopul valorificarii terenurilor sau in functie de solutiile arhitecturale sau procedurilor legislative privind administrarea- finantarea, cu conditia elaborarii unei documentatii de tip PUD.

5. LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSE:

Lotul Nr.1:

-latura nordica -minim 6,00m de la aliniamentul strazii Rampei.

-latura estica -minim 12,50m de la aliniamentul strazii nou propuse.

-latura sudica -minim 10,00m de la aliniamentul strazii nou propuse.

-latura vestica -minim 6,00m de la aliniamentul strazii nou propuse/ minim 6,00m fata de lotul Nr.3.

Lotul Nr.2:

-latura nordica -minim 10,00 sau 12,50m (vezi plansa UID) de la aliniamentul strazii nou propuse.

-latura estica -minim 12,50m de la aliniamentul strazii nou propuse.

-latura sudica -minim 6,00m de la aliniamentul strazii nou propuse.

-latura vestica -minim 6,00m de la aliniamentul strazii nou propuse.

Pentru lotul de teren destinat dotarilor (lot nr.3.) limita de implantare va fi (vezi plansa Mobilare orientativa/Plan Reglementari)

Pentru parcelele de colt se va respecta retragerile sau aliniamentul egal pe toate laturile.

Sunt excluse de la aceasta reglementare construcțiile aparținând rețelelor editare sau de evacuare a
deseurilor menajere.

G.AMPLASAREA CIADRIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

În cazul curtilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru
laturi, între fațadele interioare parcelele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar
nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la
orice nivel a relației menționate). Sunt excluse de la această reglementare construcțiile aparținând rețelelor
edilitare sau de evacuare a deeurilor menajere.

7.CIRCULATII SI ACCESE:

Accesul pietonal și auto la parcelele de teren propuse spre formare se va realiza din strazile nou
formate prin prezența documentației. Accesul vehiculelor la drumurile publice se va realiza conform normelor
în vigoare și vor fi realizate din îmbrăcămți adecvate traficului auto ușor. Autovehiculele cu masă maxim 3,5t sau
mai mult în funcție caz.

8.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLL-Oradea aferent UTR M3). Atunci când se
prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceluiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea
numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Stationarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în
garaje colective subterane.

Pentru locuințe colective (multifamiliale):

- lloc/apartament cu arie utilă mai mică de 100mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie
utilă mai mare de 100mp.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul
nec construit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul nec construit să fie folosit în comun,
mai ales în scop rezidențial).

Pentru funcțiuni administrative , d administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces
public:

- lloc de parcare la 80mp arie utilă (pentru funcțiuni fără acces public).
- lloc de parcare la 40mp arie utilă (pentru funcțiuni cu acces public).

Nota: Dacă pe loturile de teren Nr.1 și Nr.2 se propune dezvoltarea funcției de locuire colectivă
parcelele aferente acestora se vor amplasa în subteran sau în clădiri dedicate parcajului în cota de 1/1
(recomandare). Surplusul de parcaje de 20% pentru locuințe se pot amplasa la nivelul solului.

Pentru funcțiuni terțiare:

- unități de alimentație publică = lloc de parcare la 8mp arie utilă a sălii de mese/activități.
- servicii cu acces public= lloc de parcare la 35mp arie utilă destinată publicului.
- servicii profesionale= lloc de parcare la 35mp arie utilă destinată publicului.
- servicii manufacturiere= lloc de parcare la 50mp arie utilă.

-comert en detail= 1 loc de parcare la 35 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre si galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

Nota: In conformitate cu Directiva (UE) 1161/2019 a Parlamentului European si a Consiliului se recomanda ca parcajele amplasate la nivelul solului/subsolului sa fie dotate cu statii de incarcare pentru autovehicule electrice.

9.INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:

$(1 - 3 S / D) + P + 8$ S - subsol, D - demisol, P - parter

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 33 m masurat de la cota trotuarului de garda (teren amenajat).

10.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (imobile cu functiune mixta, implicand uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in retragere fata de aliniament.

Acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional.

Pentru a determina un imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 din regulamentul de urbanism al PUG Oradea.

11.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVECUAREA DESEURILOR:

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imperjmuire.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imperjmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

Nota: Zonele de teren din componenta profilelor stradale Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4 si nr.5 in suprafata de: S.zona 1= 232,51mp, S.zona 2=30,36mp, S.zona 3=95,22mp, S.zona 4=277,93mp si S.zona 5=403,39mp.

Se vor utiliza in vederea amplasarii echipamentelor apartinand retelelor editare, prin proiecte tehnice de specialitate, in conformare cu normele legislative in vigoare. Daca dupa realizarea proiectelor tehnice pentru realizarea retelelor editare se identifica nevoia de amplasare a unor echipamente aferente acestora in interiorul loturilor de teren Nr.1 si 2, acestea se vor amplasa in subteran.

12.SPATII VERZI- SPATII PLANTATE:

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% in cazul parcelor comune si minimum 25% in cazul parcelor de colt si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). In cazul in care se prevad garaje/parcaje subterane care depasesc amprenta cladirii, 50% din spatiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioara a acestora. Prin exceptie, pe parcelele ce includ cladiri supraterrane cu garaje / parcaje colective cu acces public, avand minim 40% din suprafata construita desfasurata destinata acestora, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafata totala. Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau care impiedica realizarea constructiilor autorizate.

Daca dimensiunea in plan a subsolurilor/demisurilor propuse depaseste amprenta construita a cladirilor, iar la partea superioara a planseului peste subsol/demisol se amenajeaza spatiu verde care are o grosime a stratului vegetal de minim 0,6m si mobilat cu vegetatie de medie inaltime, atunci se poate lua in calcul ca spatiu verde pe sol natural.

13.IMPREJMURI:

Ca regula generala, avand in vedere structura spatiala reglementata, spre spatiul public nu se vor realiza imprejurimi. In cazuri particulare, cand se impune realizarea de imprejurimi spre spatiul public, acestea vor 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 imprejurimilor va fi de 2,5 m. Imprejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m inaltime si vor fi de tip opac. Portile imprejurimilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public, spre interiorul parcelei. Pentru locuinte colective nu se recomanda realizarea imprejurimilor.

C. POSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

14.INDICI URBANISTICI MAXIMALI:

POI max = 50 % - in cazul realizarii unui ansamblu functional de locuire colectiva cu o pondere a locuirii de peste 50%, procentul de ocupare (POI) maxim admis va fi de 32%.

CUI max = 2,88 (crescut de la 2,4 cu 20% (0,48). crestere conform art.32 alineatul 7. din Legea 350/2001, actualizata.

Pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcaje colective supraterane/subterane cu acces public, in care cel putin 20% din suprafata construita desfasurata supraterana/subterana este destinata acestora: CUT max = 3.0

REGULAMENT DE URBANISM PROPUIS PENTRU LOTUL 3

Pentru lotul de teren Nr.3 propus spre formare se va asimila regulamentul UTR ls asa cum este descris in RLU PUG-Oradea cu respectarea reglementarilor limitei de implantare marcate in prezenta plansa si fara necesitatea realizarii suplimentare a unui PUD. Lotul de teren Nr. 3 propus spre formare va avea suprafata de 2.744,38mp. Limita de implantare a constructiilor va fi minim egala cu jumatate din inaltime cladirilor dar nu mai putin decat cele marcate pe prezenta plansa.

REGULAMENT DE URBANISM PROPUIS PENTRU Nr.CAD. 198937 si 198938 (sonda 4797-productie)

UTILIZARI ADMISE:

Activitati tehnologice specifice profilului fiecarei zone

Activitati conexe - administrative, sociale etc

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Dezvoltarea activitatilor de baza prin adaugarea de noi corpuri de cladire, echipamente sau instalatii tehnologice cu conditia ca aceasta sa nu implice restrictionarea folosirii terenurilor invecinate prin extinderea zonelor de protectie fata de riscuri tehnologice sau sanitara.

Activitati complementare, cu conditia ca acestea sa fie direct asociate activitatii de baza.

UTILIZARI INTERZISE:

Depozitare de deseuri tehnologice etc in afara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.

Garaje in cladiri provizorii.

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

Constructii provizorii de orice natura.

Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe imprejurimi.

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul "admise" si "admise cu conditionari".

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;

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCȚII PROPUȘA:

FRONT SRADAL:	minim - 1 m
LATERALE:	minim - 2,5 m
SPATE:	minim 1,5 m

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă/ în aceeași incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

INDICI ȘI SUPRAFEȚE:

POI max = 60 %
CUT max = 1,2

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși $(1-2S/D)+P+4+R$.

PARCALE:

- Pentru personal:
- 1 loc de parcare la 160 mp AU
- Pentru vehiculele aferente activității economice:
- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE FORME DIMENSIUNI

În etapa I loturile propuse vor avea următoarele suprafețe:

Lot.I=1.674,66mp (format din unificarea terenurilor Nr.CAD.198937 și 198938)

Se permit dezmembrări cu scopul valorificării terenurilor sau în funcție de soluțiile arhitecturale sau procedurilor legislative privind administrarea- finanțarea, cu condiția elaborării unei documentații de tip PUU.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate loturile nou propuse/ cu posibilitate de formare vor avea acces la drumuri publice, accesul nou propus e va amenaja in functie de conformarea arhitecturala a obiectivului propus spre dezvoltare.

SPATII VERZI:

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 zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), minim 50% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului.

IMPREJMURI:

Imprejmuirile spre spatiul public vor 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 2,20 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

In situatiile in care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuala) etc o impun, imprejmuirile spre spatiul public vor fi de tip opac.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip opac.

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

ETAPIZARE



ETAPA 1 (63.214,00mp, 6,32HA)

În etapa I- Se va unifica și reglementa conform prezentei propunerii terenurile cu Nr.CAD. 186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444; 172158 luate în studiu, se va ceda terenul aferent realizării drumurilor publice, obținerea tuturor avizelor și aprobarea propunerii în HCL.



ETAPA 2 (80.985,87mp, 8,09Ha)

Proprietarii terenurilor încadrate într-o posibilă etapă de dezvoltare 2, și-au manifestat interesul în etapa de consultare a populației realizate anterior, pentru participare la PUZ, după cum urmează:

- 1-Crisana SA și-a manifestat intenția de participare la PUZ în vederea reglementării și dezvoltării cu o posibilitate de reconversie funcțională din UTR EI în UTR de tip M3, Crisana SA **reprezintă 57,58% din aria Etapei 2.**
- 2-UJCC și-a manifestat intenția de participare la PUZ în vederea reglementării și dezvoltării cu o posibilitate de reconversie funcțională din UTR EI în UTR de tip M3 cu condiția respectării operațiunilor de actualizare a situației cadastrale a terenului în proprietatea UJCC realizate în paralel cu prezenta documentație, UJCC **reprezintă 5,03% din aria Etapei 2.**
- 3-Angromet, Mar Prod Com SRL, Steel Forest SRL s-au abținut. Cele trei societăți comerciale **reprezintă 15,55% din aria Etapei 2.**
- 4-Valvery Com SRL și-a manifestat opoziția față PUZ cu menținerea de păstrare a caracteristicilor funcționale de tip UTR EI. Valvery Com SRL **reprezintă 16,28% din aria Etapei 2.**
- 5,59% din cadrul Etapei 2 reprezintă teren în proprietatea Municipiului Oradea.**

Astfel în etapa II- Se susține posibilitatea de elaborare a unei documentații de tip PUZ ce va studia și detalia posibilitățile de dezvoltare a tramei stradale existente, cu reglementările aferente terenurilor luate în studiu în direcția concordanței cu tendințele de dezvoltare identificate în zona luată în studiu.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (HA)
1	TEREN STUDIAT Nr. CAD.186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444; 172158 (suprafata masurata)	63.214	6,32
2	UTR- Ei (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	455.637,31	45,56
3	UTR- Et (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	10.366,96	1,03
4	UTR- Lii (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	53.906,87	5,39
5	UTR- Lip (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	15.998,02	1,59
6	UTR- Lc_A (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	137.171,52	13,71
7	UTR- S_Li (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	2.290,65	0,22
8	UTR- Mi (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	16.424,28	1,64
9	UTR- ED (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	652,34	0,06
10	UTR- Is (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	4.063,79	0,40
11	UTR- ZCP 02_Cimitire istorice (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	4.582,55	0,45
12	UTR- Tf (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	259.420,67	25,94
13	UTR- Va (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	6.346,00	0,63
14	UTR- Ve (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	38.276,19	3,82
15	UTR- R-M2 (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	52.356,61	5,23
16	UTR- UM4 (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	21.576,67	2,15
17	UTR- UEi (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	54.184,17	5,41
18	UTR- ULi (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	32.940,14	3,29
19	SUTR Seleus (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	40.896,95	4,08
20	UTR- RiM (SUPRAFATA TOTATALA UTR)	44.444,31	4,44
21	Suprafata drumuri circulatie auto/ pietonala in zona studiata	89.760,74	8,97
22	Suprafata oglinda de apa paraul Peta	4.870,74	0,48
23	TEREN IN PROP. BENEF AFLAT SUB INCIDENTA UTR Ei	54.094,70	5,40
24	TEREN IN PROP. BENEF AFLAT SUB INCIDENTA UTR Ve	3.364,74	0,33
25	TEREN IN PROP. BENEF AFLAT SUB INCIDENTA UTR RiM	1.616,56	0,16
	TOTAL ZONA STUDIATA	1.251.536,00	125,15

BILANT TERITORIAL - SITUAȚIA PROPUȘA

NR. CRI.	DESTINAȚIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (HA)
1	TEREN STUDIIAT Nr.CAD.185716; 200674; 194683; 188653; 207443; 207444; 172158 (suprafata masurata)	63.214	6,32
2	TEREN STUDIIAT Nr.CAD.185716; 200674; 194683; 188653; 207443; 207444; 172158 (suprafata din acte)	63.540	6,35
3	UTR- Ei (SUPRAFATA TOTALA UTR)	455.637,31	45,56
4	UTR- Et (SUPRAFATA TOTALA UTR)	10.366,96	1,03
5	UTR- Liu (SUPRAFATA TOTALA UTR)	53.906,87	5,39
6	UTR- Lip (SUPRAFATA TOTALA UTR)	15.998,02	1,59
7	UTR- Lc_A (SUPRAFATA TOTALA UTR)	137.171,52	13,71
8	UTR- S_Li (SUPRAFATA TOTALA UTR)	2.290,65	0,22
9	UTR- MI (SUPRAFATA TOTALA UTR)	16.424,28	1,64
10	UTR- ED (SUPRAFATA TOTALA UTR)	652,34	0,06
11	UTR- Is (SUPRAFATA TOTALA UTR)	4.063,79	0,40
12	UTR- ZCP 02_Cimitire istorice (SUPRAFATA TOTALA UTR)	4.582,55	0,45
13	UTR- Tf (SUPRAFATA TOTALA UTR)	256.420,67	25,94
14	UTR- Va (SUPRAFATA TOTALA UTR)	6.346,00	0,63
15	UTR- Ve (SUPRAFATA TOTALA UTR)	38.276,19	3,82
16	UTR- R-M2 (SUPRAFATA TOTALA UTR)	52.356,61	5,23
17	UTR- UM4 (SUPRAFATA TOTALA UTR)	21.576,67	2,15
18	UTR- UeI (SUPRAFATA TOTALA UTR)	54.184,17	5,41
19	UTR- ULiu (SUPRAFATA TOTALA UTR)	32.940,14	3,29
20	SUTR Sateius (SUPRAFATA TOTALA UTR)	40.896,95	4,08
21	UTR- RIM (SUPRAFATA TOTALA UTR)	44.444,31	4,44
22	Suprafata drumuri circulatie auto/ pietonala in zona studiata	89.760,74	8,97
23	Suprafata oglininda de apa parauI Peta	4.870,74	0,48
24	TEREN IN PROP. BENEF AFLAT SUB INCIDENTA UTR Ei	54.094,70	5,40
25	TEREN IN PROP. BENEF AFLAT SUB INCIDENTA UTR Ve	3.364,74	0,33
25	TEREN IN PROP. BENEF AFLAT SUB INCIDENTA UTR RIM	1.616,56	0,16
26	TEREN PROPUȘ SPRE CEDARE PENTRU FORMARE DRUMURI PUBLICE DIN INCINTA BENEFICIARULUI	9.744,71	0,97
27	Din Nr.CAD. 188653	397,62	0,03
28	Din Nr.CAD. 194683	113,39	0,01
29	Din Nr.CAD. 200674	3.105,86	0,31
30	Din Nr.CAD. 207444	2.156,09	0,21
31	Din Nr.CAD. 185716	2.966,01	0,29
32	Din Nr.CAD. 172158	1.002,74	0,10
33	DRUMURI PUBLICE PROPUȘE ASE FORMĂ/ PROPUȘ SPRE LARGIRE IN ZONA LUATA IN STUDIU	21.845,30	2,18
TOTAL ZONA STUDIATA		1.251.536,00	125,15

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA

NR. CRT.		DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (HA)
1		TEREN STUDIAT Nr.CAD.198937; 198938	1.674,66	0,16
2		UTR- Lc (SUPRAFATA TOTOTALA UTR)	199,31	0,01
3		UTR- ED (SUPRAFATA TOTOTALA UTR)	652,34	0,06
4		UTR- Ve (SUPRAFATA TOTOTALA UTR)	5.289,13	0,52
5		UTR- ULc (SUPRAFATA TOTOTALA UTR)	966,41	0,09
6		UTR- ULiu (SUPRAFATA TOTOTALA UTR)	7.569,48	0,75
7		UTR- UEi (SUPRAFATA TOTOTALA UTR)	14.433,10	1,44
8		Suprafata drumuri circulatie auto/ pietonala in zona studiata	2.536,78	0,25
9		Suprafata oglindea de apa paraul Peta	718,01	0,07
10		TEREN IN PROP. BENEF AFLAT SUB INCIDENTA UTR ED	558,54	0,05
11		TEREN IN PROP. BENEF AFLAT SUB INCIDENTA UTR UEi propus spre trecere sub incidenta Zonei aferenta infrastructurii editare- Gospodaria comuna.	1.116,12	0,11
12		TEREN IN PROP. BENEF NECESAR FORMARII PROFILULUI DE IZM AL STRAZII DEPOZITELOR	86,56	0,008
TOTAL ZONA STUDIATA			29.109,77	2,91

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea cu utilitati se va realiza prin extindere, racordarea / bransarea la retelele publice existente pe drumul public Strada Petei si Strada Rampei: alimentare cu apa, canalizare menajera, pluviala, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz.

Conform plansei „U15. Plan retele edilitare existente si propuse”, prezenta documentatie propune mentinerea in functiune a retelelor existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, ca urmare a investitiilor in zona.

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa – mentinerea in functiune a retelei existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, ca urmare a investitiilor in zona.

STAS 8591/97 REELE EDILITARE SUBTERANE. CONDITII DE AMPLASARE stabileste conditiile de amplasare a retelelor edilitare subterane executate in sapaturi pentru distributia apei potabile si industriale, de canalizare, termoficare, gaze naturale, telecomunicatii, energie electrica. Acesta se aplica la proiectarea retelelor noi si a retelelor existente care se modifica.

Conform prescriptiilor, conductele de alimentare cu apa potabila se vor poza subteran; in raport cu cota terenului sau a suprafetei imbracamintii strazii (adancimea de pozare trebuie sa asigure pentru orice retea amplasata sub partea carosabila a strazilor, rezistenta la efectul mecanic al circulatiei sau al compactarii) adancimea de pozare trebuie sa fie egala cu sau mai mare decat adancimea de inghet conform STAS 6054 si sa tina seama de recomandarile producatorilor de tuburi, in functie de materialul utilizat.

Conductele de alimentare cu apa potabila se vor amplasa la o distanta de:

- minimum 1.50 m (distanța este impusă de stabilitatea construcției) față de arbori (axa acestora);
- minimum 3 m față de fundațiile clădirilor (în cazul amplasării conductelor care transportă lichide în terenuri sensibile la umezire, trebuie să respecte procedurile din reglementările tehnice în vigoare);
- minimum 0.50 m față de borduri, rigole sau santuri (distanța se măsoară de la față dinspre cale a bordurii sau de la limita exterioară a rigolei sau santului; în cazul rigolelor cu guri de scurgere, distanța minimă este de 0.70 m);

- minimum 3.00 m față de canalele colectoare (în cazul amplasării conductelor care transportă lichide în terenuri sensibile la umezire, trebuie să respecte procedurile din reglementările tehnice în vigoare);
- minimum 0.50 m față de alte conducte de alimentare cu apă, dacă adâncimea de pozare este de până la 1.50 m.

Decretul Nr. 1059/1967 PRIVIND PROTECTIA SANITARA A SURSELOR, CONSTRUCȚIILOR SI INSTALAȚIILOR CENTRALE DE ALIMENTARE CU APA POTABILA SI A APELOR MINERALE PENTRU CURA INTERNA emis de Consiliul de Stat impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puturi de medie adâncime.

Canalizare menajeră

Racordul la rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate – menținerea în funcțiune a rețelei existente pe culoarul de drum de utilitate publică existent, ca urmare a investițiilor în zonă.

Pana la realizarea rețelei de canalizare pentru evacuarea apelor uzate, restituția se va realiza în bazine vidanabile, cf. DMS 119/2014.

STAS 8591/97 REȚELE EDILITARE SUBTERANE. CONDIȚII DE AMPLASARE stabilește condițiile de amplasare a rețelelor edilitare subterane executate în săpături pentru distribuita apei potabile și industriale, de canalizare, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, energie electrică. Acesta se aplică la proiectarea rețelelor noi și a rețelelor existente care se modifică.

Conform prescripțiilor, canalele colectoare se vor poza subteran: în raport cu cota terenului sau a suprafeței imbracamintii străzii (adâncimea de pozare trebuie să asigure pentru orice rețea amplasată sub partea carosabilă a străzilor, rezistența la efectul mecanic al circulației sau al compactării) adâncimea de pozare trebuie să fie egală cu sau mai mare decât adâncimea de îngheț conform STAS 6054 și să țină seama de recomandările producătorilor de tuburi, în funcție de materialul utilizat.

Canalele colectoare se vor amplasa la o distanță de:

- minimum 1.50 m (distanța este impusă de stabilitatea construcției) față de arbori (axa acestora);
- minimum 2 m față de fundațiile clădirilor (în cazul amplasării conductelor care transportă lichide în terenuri sensibile la umezire, trebuie să respecte procedurile din reglementările tehnice în vigoare);
- minimum 0.50 m față de borduri, rigole sau santuri (distanța se măsoară de la față dinspre cale a bordurii sau de la limita exterioară a rigolei sau santului; în cazul rigolelor cu guri de scurgere, distanța minimă este de 0.70 m);

- minimum 0.50 m față de alte canale colectoare, dacă adâncimea de pozare este de până la 1.50 m.

Canalizare pluvială

Racordul la rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul acoperisurilor și terenului amenajat – menținerea în funcțiune a rețelei existente pe culoarul de drum de utilitate publică existent, ca urmare a investițiilor în zonă.

Pana la realizarea rețelei de canalizare a apelor pluviale, evacuarea apelor meteorice se va realiza prin intermediul sistemelor de jgheaburi și burlane pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul acoperisurilor,

respectiv prin intermediul sistemelor de rigole pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul terenului amenajat, urmand a fi colectate si transmise prin retele de conducte subterane catre santul colector amplasat de-a lungul drumului de utilitate publica.

Alimentare cu energie electrica

Bransamentul la retea de distributie a energiei electrice este posibil, in zona studiata existand posturi de transformare, ca urmare a investitiilor in zona.

STAS 8591/97 REȚELE EDILITARE SUBTERANE. CONDITII DE AMPLASARE stabileste conditiile de amplasare a retelelor edilitare subterane executate in sapaturi pentru distributia apei potabile si industriale, de canalizare, termoficare, gaze naturale, telecomunicatii, energie electrica. Acesta se aplica la proiectarea retelelor noi si a retelelor existente care se modifica.

Conform prescriptiilor, cablurile electrice se vor poza subteran; in raport cu cota terenului sau a suprafetei imbracamintii strazii (adancimea de pozare trebuie sa asigure pentru orice retea amplasata sub partea carosabila a strazilor, rezistenta la efectul mecanic al circulatiei sau al compactarii) adancimea de pozare trebuie sa fie de minimum 0.70 m.

Cablurile electrice se vor amplasa la o distanta de:

- minimum 1.00 m (distanta este impusa de stabilitatea constructiei) fata de arbori (axa acestora);
- minimum 0.60 m fata de fundatiile cladirilor (in cazul amplasarii conductelor care transporta lichide in terenuri sensibile la umezire, trebuie sa respecte procedurile din reglementarile tehnice in vigoare);
- minimum 0.50 m fata de borduri, rigole sau santuri (distanta se masoara de la fata dinspre cale a bordurii sau de la limita exteriorara a rigolei sau santului; in cazul rigolelor cu guri de scurgere, distanta minima este de 0.70 m);
- minimum 0.50 m fata de canalele colectoare, daca adancimea de pozare este de pana la 1.50 m;
- minimum 0.50 m fata de conductele de alimentare cu apa, daca adancimea de pozare este de pana la 1.50 m.

Alimentare cu energie termica

In zona pentru constructiile viitoare, incalzirea spatiilor se va face prin racord la reteaua publica de alimentare cu energie termica, numai dupa realizarea unui proiect de specialitate.

Telecomunicatii

Reteaua de telecomunicatii va fi pozata pe trama stradala existenta si propusa. Pe traseul cablurilor interurbane si fibra optica existente se vor crea culoare de protectie de 3 m (stanga, dreapta). Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne (internat, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.). In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane si aeriene in vederea respectarii normativelor in vigoare. Instalarea cablurilor telefonice in canalizatie, sapatura sau aerian nu prezinta un pericol pentru sanatatea oamenilor si nici nu influenteaza in mod direct sau indirect protectia mediului ambiant.

Gospodarie comunală

Dupa reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Oradea va asigura evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora la groapa de gunoi a orasului in baza unui contract intocmit cu fiecare proprietar in parte.

Nota: Se propune racordarea investitiei la retelele existente din zona studiata. Se vor realiza proiecte de specialitate pentru fiecare retea in parte si se vor autoriza in conditiile legii.

-Retelele editate care vor fi amplasate pe drumul nou propus pe latura de vest a perimetrului investitiei (paralela cu Paraul Peta) se vor realiza de catre administrativul teritoriului. Drumul nou propus prin prezenta documentatie a fost corelat cu proiectul de modernizare a strazii lancu de Hunedoara.

-Retelele editate care se vor dezvolta pe strada de legatura intre strazile Rampei si Petei pe latura de est a perimetrului investitiei cat si retelele care se vor dezvolta pe strada nou propusa intre lotul 1 si 2, se vor realiza prin grija investitorului.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Noile masuri vor diminua pana la eliminare sursele de poluare prin:

- schimbarea destinatiei terenului studiat;
- mentinerea in functiune a retelelor editate existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, ca urmare a investitiilor in zona;
- racordarea / bransarea constructiilor la retelele editate existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, disponibile si functionale;
- interzicerea conducerii apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine, acestea fiind colectate prin sisteme de igheaburi si burlane pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul invelitorii / rigole pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul terenului amenajat, si evacuate prin racorduri subterane pentru evacuarea apelor meteorice la retea pentru colectarea apelor pluviale existente, disponibili si functionale;

- conform reglementarilor RLU aferent PUZ, terenul va dispune de spatii verzi ce vor ocupa un procent minimum de 25% din suprafata de teren aferenta dezvoltarilor si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa, medie si inalta:

- imprejuririle vor putea fi dublate de garduri vii, vegetatie (joasa, medie si inalta) care, impreuna, vor constitui o perdea de protectie; (nu se recomanda imprejuriri).
- pentru caile pietonale si carosabile se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile (dalaje de piatra / beton).

Spatiile care beneficiaza de aliniamente de arbori inregistreaza temperaturi cu pana la 10°C mai mici vara, oferind o umbra racoroasa. Efectul de racire al unui arbore sanatos, matur, este echivalent cu doua aparate de aer conditionat care functioneaza 20 de ore/zi.

Se apreciaza ca un arbore de aliniament poate evapora 5 m³ de apa pe an (Bernatzky A., 1978), se influenteaza astfel favorabil microclimatul urban si prin stimularea schimbului de aer.

Impuritatile in suspensie, praful, gudronul si uleiurile din aerosolii poluanti sunt acumulate prin aderenta, in frunzele arborilor.

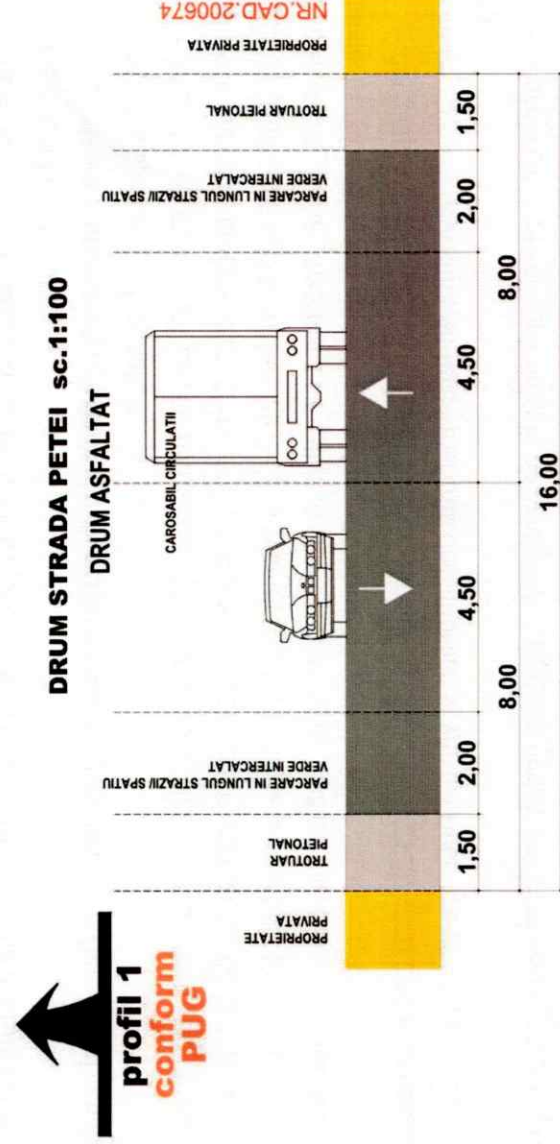
Luand in considerare spre exemplu necesarul de oxigen pentru o fiinta umana, se apreciaza ca o suprafata foliara de 25 m² acopera nevoia zilnica pentru o persoana (Iliescu A.F., 2006).

Arborii de aliniament pot absorbi pana la 30% din apa de ploaie, ajutand astfel canalizarea stradala.

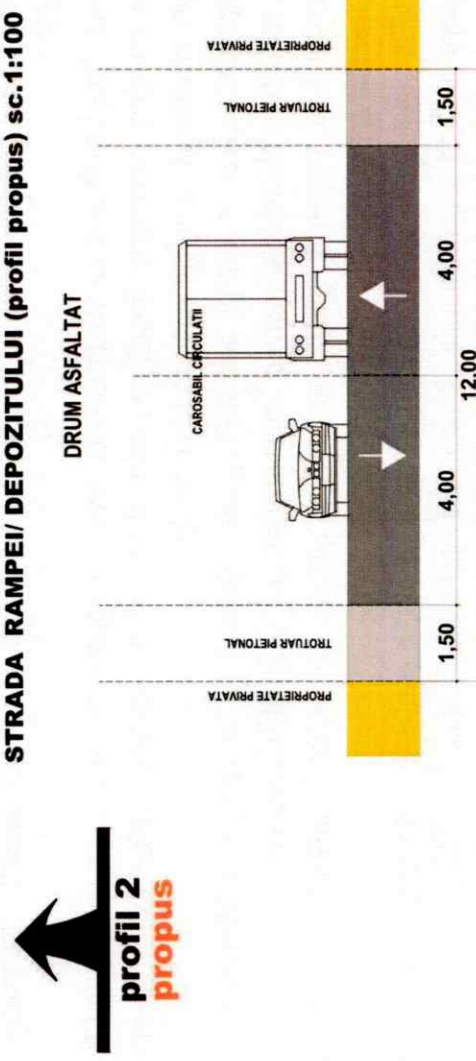
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Organizarea circulatiei in zona studiata se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva. In documentatia de fata, modificarile/ previziunile de dezvoltare aduse din punct de vedere al circulatiilor, nu vor fi numai pe terenurile ce face obiectul parcelarii si reglementarii, ci pe intreaga suprafata a zonei luate in studiu prin PUZ.

Principalul obiectiv de utilitate publica este: Propunerea de uniformizare si modernizare a profilului stradal luncu de Hunedoara si prelungirea acestuia spre nord legand strazile Petei si Rampei. Pentru o mai coerenta tranzitare si utilizare a zonei, s-a propus dezvoltarea unui nou drum de legatura intre strada Rampei si strada Petei pe latura de est a terenurilor studiate, drum cu rol de separare in zona mixta propusa psre dezvoltare si zona de industrie existenta. Drum va favoriza si accesul la loturile de teren ce sunt propuse spre dezvoltare. Profile de drum propuse spre dezvoltare in zona: Prezenta documentatie propune trecerea acestei suprafete din proprietatea beneficiarilor in proprietatea, administratorului teritoriului (domeniu public).



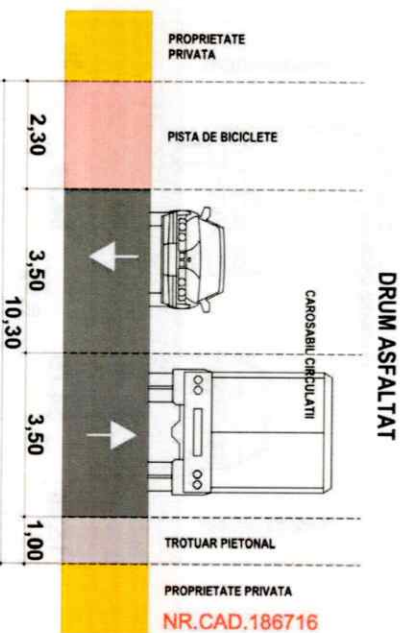
STRADA RAMPEI/ DEPOZITULUI (profil propus) sc.1:100



Nota: Profilul strazii Nr.2- propus va avea partea carosabila alcatuita din 1 banda pe sens cu latimea minima de 4,5m pentru sustinerea profilului zonei. Trotuarul pietonal va avea latimea de 1,5m pe ambele laturi ale strazii.

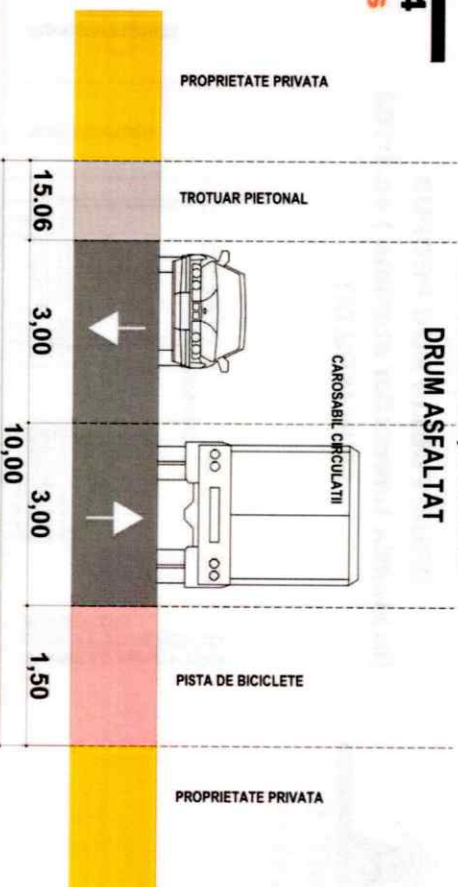
profil 3
propus

DRUM DE LEGATURA NOU PROPUS sc.1:100



profil 4
propus

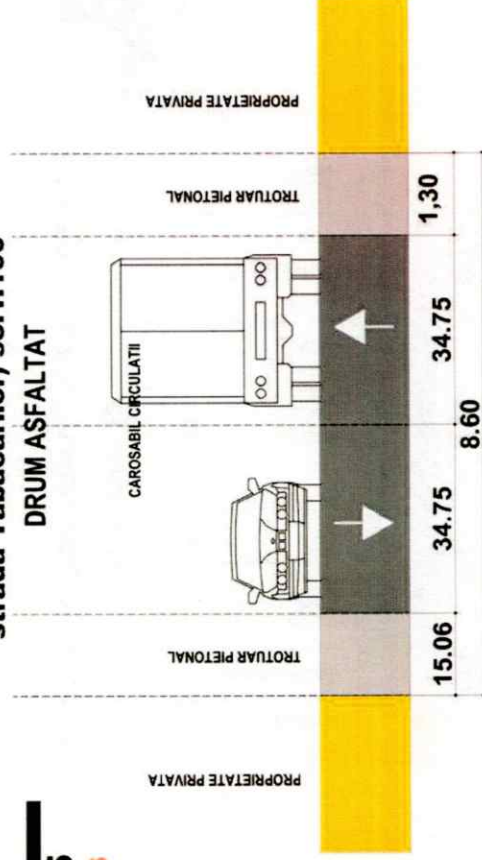
DRUM DE LEGATURA NOU PROPUS (ramura spre strada Eforiei) sc.1:100





**DRUM DE LEGATURA NOU PROPUȘ (ramura spre
strada Tabacarilor) sc.1:100**

DRUM ASFALTAT

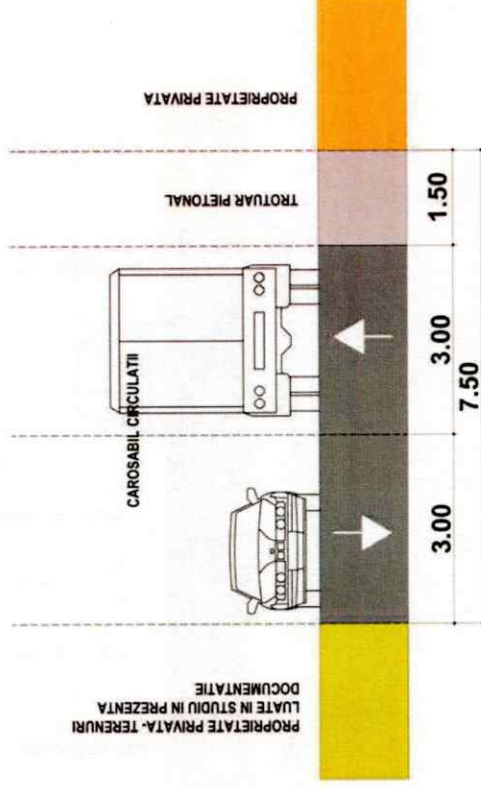


Nota: Pozitia drumului de legatura reprezentat in sectiunea Nr.3, 4 si 5 a fost stabilita prin corelare cu proiectul de modernizare al strazii Iancu de Hunedoara.



**DRUM PUBLIC NOU PROPUȘ
(in incinta terenurilor studiate) sc.1:100**

DRUM ASFALTAT



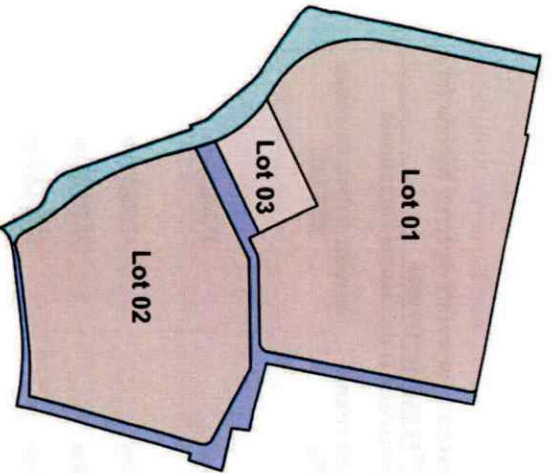
CIRCULATIA TERENURILOR:

IN PREZENTA PROPOUNERE DE PARCELARE SI REGLEMENTARE TEREN , SUNT TERENURI DESTINATE TRECERII IN DOMENIUL PUBLIC/PRIVAT AL STATULUI SAU A UNITATILOR ADMINISTRATIV TERRITORIALE.

1. SE VA CEDA IN VEDEREA FORMARI DE DRUM CU ACCES PUBLIC O SUPRAFATA DE TEREN =9.744,71mp ,DIN DIN SUPRAFATA DE TEREN CARE FACE OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTATII STUDIATA, IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI.
DRUMUL PROPUIS VA DEVENI PUBLIC.

2. SE VA CEDA IN VEDEREA FORMARI LOTULUI NR. 3 (DOTARI PUBLICE-CRESA) O SUPRAFATA DE TEREN =2.744,38mp ,DIN SUPRAFATA DE TEREN CARE FACE OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTATII, IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI.
LOTUL NR.3 PROPUIS VA DEVENI PUBLIC SI VA FI UTILIZAT CA DOTARE PUBLICA- INSTITUTII DE INVATAMANT.

CATEGORII DE SARCINI:



SUPRAFATA DE DRUM PUBLIC CARE SE VA AMENAJA DE CATRE ADMINISTRATORUL TERRITORIULUI.
RETELEL EDILITARE DIN CADRUL PROFILULUI DE DRUM SE VOR REALIZA DE CATRE ADMINISTRATORUL TERRITORIULUI.
Suprafata drum: 5.140,95mp
Amenajarea consta in asfaltarea drumului realizarea de trotuare pietonale, pista de biciclete, retele edilitare si iluminat stradal.

SUPRAFATA DE DRUM PUBLIC CARE SE VA AMENAJA (asfalt-trotuare pietonale) PRIN GRILA BENEFICIARULUI.
RETELEL EDILITARE DIN CADRUL PROFILULUI DE DRUM SE VOR REALIZA PRIN GRILA BENEFICIARULUI.
Suprafata drum: 4.603,96mp
Amenajarea consta in asfaltarea drumului, trotuarelor pietonale ,realizarea de retele edilitare si iluminat stradal.

BILANT TERRITORIAL - TRANSFER DE PROPRIETATE

NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (M²)	PROCENT (%)
1	TOTAL teren in proprietatea beneficiarului (suprafata masurata)	63.214	100 %
2	Teren in proprietatea beneficiarilor propus spre cedare in vederea formarii drum public	9.744,71	15,41 %
3	Teren in proprietatea beneficiarilor propus spre reglementare in vederea dezvoltarii unei zone mixte - construire ansamblu locuinte	50.724,91	80,24%
4	Teren in proprietatea beneficiarilor propus spre cedare pentru amplasare de dotari de interes local (de tip ls)	2.744,38	4,35%

BILANT:

privind implicarea terenurilor studiate la obiectivele de utilitate publica din perimetrul studiat prin prezenta documentatie

Nota: Bilantul a fost raportat la suprafata masurata a imobilelor la care face referire

	Nr.CAD.	Suprafete teren existent	Procentaj "m.g."	Contributie drum public in functie de procentajul de teren	Contributie teren pentru formare lot 3- gradinita 2.744,38mp
SC. PRODCHIM SRL	186716 + 1/2 din 172158	13.701,50mp	21,70%	2.114,60mp	595,53mp
SC. ELKA PROD COM SRL	207444 + 1/2 din 172158	17.260,50mp	27,30%	2.660,30mp	749,21mp
SIV IMMOBILIEN VERWALTUNGS GMBH	207443	7.995mp	12,64%	1.231,73mp	346,88mp
HULBER MARIUS- CALIN	200674	22.516mp	35,61%	3.470,09mp	977,27mp
SC ZUBLI DESIGN SRL	194683 + 188653	1.741mp	2,75%	267,97mp	75,47mp
TOTAL:		63.214mp	100,00% difer. calcul 0,00mp (difer. suma documentelor)	9.744,71mp difer. calcul 0,00mp (difer. suma documentelor)	2.744,38mp difer. calcul 0,00mp (difer. suma documentelor)
DRUM PUBLIC		9.744,71mp	100,00%		

Nota: Datele prezentate in tabelul de mai sus au fost calculate manual. Orice omisiune, eroare sau neconcordanta a prezentei documentatii se va semnala de catre beneficiar proiectantului in vederea solutionarii problemelor identificate.

Indici urbanistici (POT si CUT au fost raportati la suprafata de teren initiala fara lotul Nr.3 destinat dotarilor publice (cresa).
astfel rezulta urmatoarele suprafete construite si desfasurate maximele

Suprafata teren referinta indici urbanistici POT-CUT (dupa contributie LOT 3)	Suprafata construita maxima (POT 50%)	Suprafata construita maxima (POT 32%)	Suprafata desfasurata maxima (CUT 2,88)
13.105,97mp	6.552,98mp	4.193,91mp	37.745,19mp
16.511,29mp	8.255,64mp	5.283,61mp	47.552,51mp
7.648,12mp	3.824,06mp	2.447,39mp	22.026,58mp
21.538,73mp	10.769,36mp	6.892,39mp	62.031,54mp
1.665,53mp	832,76mp	532,96mp	4.767,92mp
60.469,62mp difer. calcul 0,00mp (difer. suma documentelor)	30.234,81mp difer. calcul 0,00mp (difer. suma documentelor)	19.350,26mp difer. calcul 0,00mp (difer. suma documentelor)	174.123,74mp difer. calcul 36,76mp (difer. suma documentelor) cca. 1.740 apartamente (100mp construitii apartamente)

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are in vedere organizarea armonioasa a zonelor functionale in teritoriul studiat, asigurarea legaturilor intre subzonele functionale din zona studiata. Totodata s-a avut in vedere rezervarea terenurilor pentru rezolvarea circulatiei - functiunea principala din zona studiata. Planul urbanistic zonal cuprinde si Regulamentul de urbanism care explica si detaliaza sub forma unor prescriptii (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.

După 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, capata valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diversilor solicitanți ai autorizațiilor de construire. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

Nota: Eventualele erori materiale aparute în urma/elaborării/ redactării prezentei documentații atât parte desenată cât și parte scrisă se vor aduce la cunoștința elaboratorului, iar acesta va îndrepta situațiile semnalate.



Vol. II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PUZ- RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA- CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE

BENEFICIAR

HULBER MARIUS- CALIN serie CI XH 737475
Mun. Oradea, Jud. Bihor, Str. Nufarului , nr. 82 bl. 882 ap.3

OBIECT

PUZ -RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA-CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
Mun. Oradea, strada Petei, Jud. Bihor, Nr. Cad. 186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444; 172158; 198937; 198938

FAZA

PUZ

PROIECT NR.

/ 2020

PROIECTANT

SC ARCHISTUFF STUDIO SRL

C.U.I.: R035719611 | Nr. inreg.: J5/442/26.02.2016

Punct de lucru: Mun. Oradea, Str. Iuliu Maniu, Nr. 38, Ap. 7, Jud. Bihor
T.: 0753 348 712

E.: office_silviu@yahoo.com, archistuffstudio@gmail.com

COORD. PROIECT DE SPECIALITATE

arh. SIM RODICA

URBANISM



CUPRINS

I.	Dispozitii generale
1.	Rolul RLU
2.	Baza legala a elaborarii
3.	Domeniu de aplicare
II.	Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor
4.	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5.	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8.	Reguli cu privire la echiparea edilitara
9.	Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10.	Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri
III.	Zonificare functionala
II.	Unitati si subunitati functionale
	Prescriptii la nivel de zona
A.	Utilizare functionala
1.	Utilizari admise
2.	Utilizari admise cu conditionari
3.	Utilizari interzise
B.	Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor
4.	Caracteristicile loturilor: suprafete, forme, dimensiuni
5.	Amplasarea cladirilor fata de aliniament
6.	Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
7.	Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela
8.	Circulatii si accese
9.	Stationarea autovehiculelor
10.	Inaltimea maxima admisa a cladirilor
11.	Aspectul exterior al cladirilor
12.	Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor
13.	Spatii libere si spatii plantate
14.	Imprejuriri
C.	Possibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
15.	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
16.	Coeeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
IV.	Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale
V.	Unitati teritoriale de referinta

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ constituie un act de autoritate al administratiei publice locale. Prescriptiile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ (permisiuni si restrictii de utilizare functionala, conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor si posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local, dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare si utilizare ai terenului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii documentatiei stau:

1. Ghidul privind Metodologia de Elaborare si Continutul - Cadru al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000 al MLPsiAT
2. 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
3. Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare
4. Ordinul MDRsiAP Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
5. Legea Nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
6. OMS Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
7. Planul Urbanistic General (PUG) al municipiului Oradea si RLU aferent
8. Baza topografica si identificare cadastrala

3. DOMENIU DE APLICARE

Terenurile luate in studiu sunt amplasate in zona de est a orasului Oradea pe latura de vest a garii de est (traij de cale ferata) cu acces din strada Petei respectiv strada Rampei.

Terenul studiat beneficiaza de o accesibilitate pietonal si auto ridicata data fiind pozitia in mediul urban si apropierea de artere de circulatie la sud de amplasamentul studiat (Centura Oradea).

La NORD: Strada Rampei
La EST: Proprietati private
La VEST: Paraul Peta- Proprietati private
La SUD: Strada Petei

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse se supune prevederilor Legii Nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, precum si tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

Noile masuri vor diminua pana la eliminare sursele de poluare prin:

- mentinerea in functiune a retelelor edilitare existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, ca urmare a investitiilor in zona;

- racordarea / bransarea constructiilor la retelele edilitare existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, disponibile si functionale;

- interzicerea deversarilor de substante periculoase in sol;

- interzicerea conducerii apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine, acestea fiind colectate prin sisteme de jgheaburi si buriane pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul invelitorii / rigole pentru evacuarea apelor meteorice de la nivelul terenului amenajat, si evacuate prin racorduri subterane pentru evacuarea apelor meteorice la retea pentru colectarea apelor pluviale existente, disponibile si functionale;

- loturile edificabile (locuinte cu functiuni complementare), conform prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, lit. B, pct. 13 – vor dispune de platforme sau de spatii interioare (eventual integrate in imprejuriri) destinate colectarii deseurilor menajere, accesibile pentru evacuarea corespunzatoare;

- deseurile se vor colecta si evacua in mod organizat atat in timpul executiei constructiilor, cat si pe timpul de functionare al acestora;

- conform prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, lit. B, pct. 14 – loturile vor dispune de spatii verzi organizate pe sol natural ce vor ocupa un procent minimum de 40% din suprafata fiecarui lot edificabil (locuinte cu functiuni complementare) si vor cuprinde exclusiv vegetatie joasa, medie si inalta;

Spatiile care beneficiaza de aliniamente de arbori inregistreaza temperaturi cu pana la 10°C mai mici vara, oferind o umbra racoroasa. Efectul de racire al unui arbore sanatos, matur, este echivalent cu doua aparate de aer conditionat care functioneaza 20 de ore/zi.

Se apreciaza ca un arbore de aliniament poate evapora 5 m^3 de apa pe an (Bernatzky A., 1978), se influenteaza astfel favorabil microclimatul urban si prin stimularea schimbului de aer.

Impuritatile in suspensie, praful, gudronul si uleiurile din aerosolii poluanti sunt acumulate prin aderenta, in frunzele arborilor.

Luand in considerare spre exemplu necesarul de oxigen pentru o fiinta umana, se apreciaza ca o suprafata foliara de 25 m^2 acopera nevoia zilnica pentru o persoana (Iliescu A.F., 2006).

Arborii de aliniament pot absorbi pana la 30% din apa de ploaie, ajutand astfel canalizarea stradala.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata, privind calitatea in constructii.

Constructiile se vor amplasa cu respectarea conditiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele loturilor (aliniamente, limite laterale si limite posterioare), conform suportului desenat (plansa U06. REGLEMENTARI URBANISTICE) si prescriptiilor din cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, lit. B, pct. 5 si 6.

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de apa, canalizare sau altele, conform prevederilor legale in vigoare.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prescriptiilor Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HG Nr. 525/1996.

Amplasarea fata de drumuri publice nationale

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a. constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b. conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.
- c. orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala, cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie;

- d. toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și prescripțiile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III – privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de aua potential navigabile Nu este cazul.

Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai ferate CFR SA Nu este cazul.

Amplasarea fata de aeroporturi Nu este cazul.

Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat Nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin prezentul Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, lit. B, pct. 5 – în ceea ce privește modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper (aliniament, limite laterale și posterioare de lot, împrejuriri etc.).

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole); în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fatadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalul) de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1.50 m și înălțime de 1.90 m;
- prescripțiile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, lit. B, pct. 6 – privind amplasarea clădirilor unele față de altele pe același lot.

7. REGUL CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor sunt determinate astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public pe terenul proprietate privata grevata de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reteaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelor se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra retelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Terenul studiat are acces la drumuri publice si o suprafata de cca.6.30ha

Se pot realiza dezmembrari/ unificari de parcele prin obtinerea in prealabil a unui Aviz Arh Sef cu justificarea propunerii.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMURI

Construciile propuse vor beneficia de necesarul de spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si capacitate, precum si de reconstrucție ecologica dupa incheierea lucrarilor de constructie.

Pe terenul studiat, spatiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Nu se recomanda realizarea imprejmirilor cu exceptia imprejmirii echipamentelor tehnice/ edititare care necesita o zona de delimitare specifica.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

II. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Beneficiarul (Hulber Marius- Galin- asociatii) doreste reglementarea terenurilor Nr.CAD.186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444; 172158 situate in Municipiul Oradea si dezvoltarea pe acestea a unor activitati mixte asa cum sunt descrise in PUG Oradea- RLU, bazat pe absenta activitatilor de tip Ei pe terenurile in proprietatea beneficiarului.

Terenul total luat in studiu are suprafata masurata de 63.214mp si suprafata din acte de 63.540mp.

REGULAMENT DE URBANISM PROPUIS PENTRU LOTUL 1 SI 2

A. UTILIZARE FUNCTIONALA:

1.UTILIZARI ADMISE:

- Locuinte colective
- Functioni de financiar-bancare
- Functioni de cultura
- Functioni de sanatate si asistenta sociala
- Functioni administrative
- Functioni tertiare
- Functioni de invatamant si cercetare
- Functioni de administrare a afacerilor
- Functioni de cult
- Functioni de turism

La imobilele noi, parterele spre spatii publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public. In zonele adiacente strazilor cu profil de 18m, pe o adancime de implantare de 60m (masurata de la aliniamentul strazii) conform prezentati documentatii exceptie facand lotul Nr.3.

2.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

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

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub si supraterrane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

- (a) sa nu ocupe exclusiv frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni);
- (b) accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil, din strazi cu circulatie redusa / secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

Activitati de tip tertiar ale locatarilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere.

Descriere servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere:

Comert en detail: comert alimentar avand suprafata construita desfasurata sub 500 mp, comert nealimentar avand suprafata construita desfasurata sub 500 mp, magazin general avand suprafata construita desfasurata sub 1500 mp, inchiriere CD/DVD, aparatura, scule, unelte, tinute speciale etc.

Alimentatie publica: restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, bar.sau altele din aceasta categorie.

Servicii cu acces public: tiparire si multiplicare, servicii de educatie si formare profesionala, centru after-school, servicii postale si de curierat (relatii cu publicul), furnizare utilitati (relatii cu publicul), agentie de turism, agentie imobiliara, agentie de publicitate, agentie matrimoniala, servicii IT, salon de estetica si intretinere corporala (fitness, masaj, cosmetica, frizerie, coafor, baie publica, sauna), studio de body-piercing / tatuaje, curatatorie de haine, studiou foto / video, filiala de biblioteca / mediateca,sau altele din aceeas categorie.

Servicii profesionale: cabinet de medicina generala (medic de familie) cabinet de medicina de specialitate,clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnica dentara, cabinet de medicina veterinara, birou de avocatura, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanta juridica sau economica, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de arta,sau altele din aceeas categorie.

Servicii manufacturiere: reparatii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalatii, asistenta IT, manufactura fina, reparatii incaltaminte,incalzire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinarie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie,sau altele din aceeas categorie.

Conditionari pentru servicii tertiare , servicii profesionale sau manufacturiere desfasurate de locatari in interiorul locuintelor (exclusiv pentru locatari, fara ca acest fapt sa implice o reconversie functionala):

- (a) sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) suprafata utila ocupata de acestea in scopul desfasurarii activitatii de baza, sa nu depaseasca 50mp;
- (c) sa implice maximum 5 persoane;
- (d) sa aiba acces public limitat (ocazional);
- (e) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei.

Spalatorii auto, cu urmatoarele conditii:

- (a) activitatea de spalatorie nu este insotită, pe aceeași parcelă, de activități precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
- (b) numărul boxelor/ spațiilor destinate spalării este limitat la unul singur.

- (c) exista posibilitatea parcarii pentru clientii aflati in asteptare;
(d) spalatoria se afla la o distanta minima de 15 m fata de orice fereastra a unei locuinte;

3.UTILIZARI INTERZISE:

Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comert en gros.

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

Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

Elemente supratetere independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.

Ansambluri monofunctionale rezidentiale.

Locuine de tip individual.

Construcții provizorii de orice natura.

Instalatii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcani, acoperisuri, terase - sau pe imprejurimi, cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;

Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare pe verticala de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati; Daca sistematizarea terenului este necesara pentru sustinerea solutiei arhitecturale acest lucru se va supune avizarii comisiilor de specialitate din cadrul administrativului teritorialului.

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

B. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR:

4.CARACTERISTICILE LOTURILOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:

In etapa 1 loturile propuse vor avea urmatoarele suprafete:

lot.1=29.944,93mp

lot.2=20.779,97mp

lot.3=2.744,38mp

Se permit dezmembrari cu scopul valorificarii terenurilor sau in functie de solutiile arhitecturale sau procedurilor legislative privind administrarea- finantarea, cu conditia elaborarii unei documentatii de tip PUU.

5.LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSE:

Lotul Nr.1:

-latura nordica -minim 6,00m de la aliniamentul strazii Rampei.

-latura estica -minim 12,50m de la aliniamentul strazii nou propuse.

- latura sudica -minim 10,00m de la aliniamentul strazii nou propuse.
- latura vestica -minim 6,00m de la aliniamentul strazii nou propuse/ minim 6,00m fata de lotul Nr.3.

Lotul Nr.2:

- latura nordica -minim 10,00 sau 12,50m (vezi plansa UI0) de la aliniamentul strazii nou propuse.
- latura estica -minim 12,50m de la aliniamentul strazii nou propuse.
- latura sudica -minim 6,00m de la aliniamentul strazii nou propuse.
- latura vestica -minim 6,00m de la aliniamentul strazii nou propuse.

Pentru lotul de teren destinat dotarilor (lot nr.3.) limita de implantare va fi (vezi plansa Mobilare orientativa/Plan Reglementari)

Pentru parcelele de colt se va respecta retragerile sau aliniamentul egal pe toate laturile.

Sunt excluse de la aceasta reglementare constructiile apartinand retelelor edilitare sau de evacuare a deseurilor menajere.

6.AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In cazul curtilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, inchise pe trei sau patru laturi,intre fatadele interioare paralele se va asigura o distanta minima egala cu inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 6 m (sunt admise configuratii in retrageri transversale succesive, cu conditia indeplinirii la orice nivel a relatiei mentionate). Sunt excluse de la aceasta reglementare constructiile apartinand retelelor edilitare sau de evacuare a deseurilor menajere.

7.CIRCULATII SI ACCESE:

Accesul pietonal si auto la parcelele de teren propuse spre formare se va realiza din strazile nou formate prin prezenta documentatie. Accesele carosabile la drumurile publice se vor realiza conform normelor in vigoare si vor fi realizate din imbracamiti adecvate traficului auto usor. Autovehicule cu masa maxim 3,5t sau mai mult in functie caz.

8.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 (RLU-Oradea aferent UTR M3). 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. Stationarea autovehiculelor se va realiza, de regula, in garaje colective subterane.

Pentru locuinte colective (multifamiliale):

- lloc/apartament cu arie utila mai mica de 100mp sau 2 locuri de parcare pentru apartament cu arie utila mai mare de 100mp.

Se recomanda ca, in interiorul cvartalelor, mai ales in cazul in care locuirea e prezenta, spatiul neconstruit sa fie utilizat pe principiul contractului de curte comuna (spatiul neconstruit sa fie folosit in comun, mai ales in scop rezidential).

Pentru functiuni administrative , d administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:

- lloc de parcare la 80mp arie utila (pentru functiuni fara acces public).

- lloc de parcare la 40mp arie utila (pentru functiuni cu acces public).

Nota: Daca pe loturile de teren Nr.1 si Nr.2 se propune dezvoltarea functiunii de locuire colectiva parcajele aferente acestora se vor amplasa in subteran sau in cladiri dedicate parcajului in cota de 1/1 (recomandare). Surplusul de parcaje de 20% pentru locuinte se pot amplasa la nivelul solului.

Pentru funtiuni teritiare:

- unitati de alimentatie publica = lloc de parcare la 5mp arie utila a salii de mese/ activitati.
- servicii cu acces public= lloc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
- servicii profesionale= lloc de parcare la 35mp arie utila destinata publicului.
- servicii manufacturiere= lloc de parcare la 50mp arie utila.

- comert en detal= 1 loc de parcare la 35 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre si galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

Nota: In conformitate cu Directiva (UE) 1161/2019 a Parlamentului European si a Consiliului se recomanda ca parcajele amplasate la nivelul solului/subsolului sa fie dotate cu statii de incarcare pentru autovehicule electrice.

9.INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:

$$(1 - 3S / D) + P + 8 \quad S - \text{subsol}, D - \text{demisol}, P - \text{parter}$$

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 33 m masurat de la cota trotuarului de garda (teren amenajat).

10.ASPECTUL EXTERIOR AL CALDIRILOR:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (imobile cu functiune mixa, implicand uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in retragere fata de aliniament.

Acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional.

Pentru a determina un imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 din regulamentul de urbanism al PUG Oradea.

11.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVECUAREA DESEURILOR:

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imperjmuire.

Se interzice disponerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imperjmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

Nota: Zonele de teren din componenta profilelor stradale Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4 si nr.5 in suprafata de: S.zona 1= 232,51mp, S.zona 2=30,36mp, S.zona 3=95,22mp, S.zona 4=277,93mp si S.zona 5=403,39mp.

Se vor utiliza in vederea amplasarii echipamentelor apartinand retelelor edilitare, prin proiecte tehnice de specialitate, in conformare cu normele legislative in vigoare. Daca dupa realizarea proiectelor tehnice pentru realizarea retelelor edilitare se identifica nevoia de amplasare a unor echipamente aferente acestora in interiorul loturilor de teren Nr.1 si 2, acestea se vor amplasa in subteran.

12.SPATII VERZI- SPATII PLANTATE:

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% in cazul parcelelor comune si minimum 25% in cazul parcelelor de colt si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). In cazul in care se prevad garaje/parcaje subterane care depasesc amprenta cladirii, 50% din spatiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioara a acestora. Prin exceptie, pe parcelele ce includ cladiri supraterane cu garaje / parcaje colective cu acces public, avand minim 40% din suprafata construita desfasurata destinata acestora, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafata totala. Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau care impiedica realizarea constructiilor autorizate.

Daca dimensiunea in plan a subsolurilor/demisurilor propuse depaseste amprenta construita a cladirilor, iar la partea superioara a planseului peste subsol/demisol se amenajeaza spatiu verde care are o grosime a stratului vegetal de minim 0,6m si mobilat cu vegetatie de medie inaltime, atunci se poate lua in calcul ca spatiu verde pe sol natural.

13.IMPREJMURI:

Ca regula generala, avand in vedere structura spatiala reglementata, spre spatiul public nu se vor realiza imperjmuiri. In cazuri particulare, cand se impune realizarea de imperjmuiri spre spatiul public, acestea vor 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 imperjmuirilor va fi de 2,5 m. Imperjmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imperjmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m inaltime si vor fi de tip opac. Portile imperjmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public, spre interiorul parcelei. Pentru locuinte colective nu se recomanda realizarea imperjmuirilor.

C. POSIBILITĂȚILE MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

14. INDICI URBANISTICI MAXIMALI:

POI max = 50 %- în cazul realizării unui ansamblu funcțional de locuire colectivă cu o pondere a locuirii de peste 50%, procentul de ocupare (POI) maxim admis va fi de 32%.

CUIT max = 2,88 (crescut de la 2,4 cu 20% (0,48). creștere conform art.32 alineatul 7. din Legea 350/2001, actualizată.

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parceja colective supratereane/subterane cu acces public, în care cel puțin 20% din suprafața construită desfasurată supratereană/subterană este destinată acestora.CUIT max = 3,0

REGULAMENT DE URBANISM PROPUȘ PENTRU LOTUL 3

Pentru lotul de teren Nr.3 propus spre formare se va asimila regulamentul UTR ls așa cum este descris în RLU PUJ-Oradea cu respectarea reglementărilor limitei de implantare marcate în prezenta planșă și fără necesitatea realizării suplimentare a unui PUD. Lotul de teren Nr. 3 propus spre formare va avea suprafața de 2.744,38mp. Limita de implantare a construcțiilor va fi minim egală cu jumătate din înălțime clădirilor dar nu mai puțin decât cele marcate pe prezenta planșă.

REGULAMENT DE URBANISM PROPUȘ PENTRU NR.CAD. 198937 și 198938 (sonda 4797-productie)

1.UTILIZARI ADMISE:

Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone

Activități conexe - administrative, sociale etc

2.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitare.

Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

3.UTILIZARI INTERZISE:

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

Garaje în clădiri provizorii.

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

Construcții provizorii de orice natură.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fatade, calcanе, acoperisuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul "admise" și "admise cu conditionari".

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;

4. LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSE:

FRONT SRADAL: minim - 1 m
LATERALE: minim - 2,5 m
SPATE: minim 1,5 m

5. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

In cazul coexistentei pe aceeaasi parcela/ in aceeaasi incinta a doua sau mai multe corpuri de cladire, intre fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 4,5 m.

6. INDICI SI SUPRAFETE:

POT max = 60 %
CUT max = 1,2

7. REGIM MAXIM DE INALTIME

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

8. PARCAJE:

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 160 mp AU

Pentru vehiculele aferente activitatii economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia

9. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE FORME DIMENSIUNI

In etapa 1 loturile propuse vor avea urmatoarele suprafete:

Lot.1=1.674,66mp (format din unificarea terenurilor Nr.CAD.198937 si 198938)

Se permit dezmembrari cu scopul valorificarii terenurilor sau in functie de solutiile arhitecturale sau procedurilor legislative privind administrarea- finantarea, cu conditia elaborarii unei documentatii de tip PUD.

10. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imperjmuire.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcele (eventual integrat in imprejurimi) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

11.CIRCULATII SI ACCESE

Toate loturile nou propuse/ cu posibilitate de formare vor avea acces la drumuri publice, accesul nou propus e va amenaja in functie de conformarea arhitecturala a obiectivului propus spre dezvoltare.

12.SPATII VERZI:

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 zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), minim 50% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

13.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrata, specifica programului.

14.IMPREJMURI:

Imprejmuririle spre spatiul public vor 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 imprejmurilor va fi de 2,20 m. Imprejmuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

In situatiile in care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuala) etc o impun, imprejmuririle spre spatiul public vor fi de tip opac.

Imprejmuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip opac.

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Beneficiarul (Hulber Marius- Galin- asociatii) doreste reglementarea terenurilor Nr.CAD.186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444; 172158 situate in Municipiul Oradea si dezvoltarea pe acestea a unor activitati mixte asa cum sunt descrise in PUG Oradea- RLII, bazat pe absenta activitatilor de tip Fi pe terenurile in proprietatea beneficiarului.

Terenul total luat in studiu are suprafata masurata de 63.2/4mp si suprafata din acte de 63.540mp.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Reglementarile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ vor fi introduse in PUG-ul municipiului Oradea.

Nota: Eventualele erori materiale aparute in urma/elaborarii/ redactarii prezentei documentatii atat parte desenata cat si parte scrisa se vor aduce la cunostinta elaboratorului, iar acesta va indrepta situatiile semnalate.

Oradea

SEF PROIECT / PROIECTAT

arh. POPA SILVIU-ADRIAN



**COORD. PROIECT DE SPECIALITATE
URBANISM**

arh. SIM RODICA

INTOCMIT

arh. st. ROMAN RAUL-IONUT