

## Vol. II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

# PUZ - SCHIMBARE DE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA CU CARACTER INDUSTRIAL (EI) IN ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS

**COORD. PROIECT DE SPECIALITATE** arh. SIM RODICA  
**URBANISM**  
**BENEFICIAR**

COMPANIA DE CONSTRUCTII REZIDENTIALE AG SRL. reprezentata prin  
AGOSTON Vas Stefan

**OBIECT**  
PUZ - SCHIMBARE DE DESTINATIE FUNCTIONALA DIN ZONA CU CARACTER  
INDUSTRIAL (EI) IN ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS

Mun. Oradea, Jud. Bihor, Strada Galea Aradului, Nr.35, Nr.CAD.178,  
Nr.CF.151389

**FAZA**  
PUZ

**PROIECT NR.**  
/ 2023

**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



## CUPRINS

### I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul 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

##### A. Prescriptii la nivel de zona

1. Utilizare functionala
2. Utilizari admise
3. Utilizari admise cu conditionari
4. Utilizari interzise
5. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor
6. Caracteristicile loturilor: suprafete, forme, dimensiuni
7. Amplasarea cladirilor fata de aliniament
8. Amplasarea cladiriilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
9. Amplasarea cladiriilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
10. Circulatii si accese
11. Stationarea autovehiculelor
12. Inaltimea maxima admisa a cladirilor
13. Aspectul exterior al cladirilor
14. Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor
15. Spatii libere si spatii plantate
16. Imprejuriri
17. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
18. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
19. Coeficient 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 intrand 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 - Cadrul al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000 al MLPsAIAT
2. Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG Nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGL, aprobat prin Ordinul MLPsAIAT Nr. 21/N/10.04.2000
3. Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare
4. Ordinul MDRsAP 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. DOMENIUL DE APLICARE

Terenul luat in studiu este amplasat in zona de central-vestica a orasului Oradea (zona strazii Calcea Aradului). Terenul care face obiectul prezentei documentatii este identificat cu Nr.cad.178, Nr.CF.151389.

Vicinatatile acestui amplasament sunt:

La EST: Strada Magurei;  
La NORD: Strada Onestilor.  
La VEST: Locuinte colective realizate inainte de 1989.  
La SUD: Strada Calea Aradului

## 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 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 existenta, disponibila si functionala;

- 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;

Spatile 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<sup>3</sup> 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<sup>2</sup> acopera nevoia zilnica pentru o persoana (Iliescu A.F., 2006).

Arbori 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 întocmi.

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. REGULAMENTARI 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 constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si prescriptiile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III – privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

#### **Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa 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 conventionala stabilita prin prezentul Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, lit. B, pct. 5 – in ceea ce priveste modul de amplasare a constructiilor, prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper (aliniament, limite laterale si posterioare de lot, imprejuriri etc.).

#### **Amplasarea in interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a. distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform

Codului Civil:

b. distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

c. accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole); in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalul) de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m;

d. prescriptiile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, lit. B, pct. 6 – privind amplasarea cladirilor unele fata de altele pe acelasi lot.

### **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numarul si configuratia acceselor sunt determinate astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

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 persuanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

### **Racordarea la retele 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 prelungasca reteaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

### **Realizarea de retele edilitare**

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor 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 retelelor edilitare**

Rețelele 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 dimensiune in plan cca. latime 56ml si lungime 150ml.

Se pot realiza 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**

Construcțiile propuse vor beneficia de necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.

Pe terenul studiat, spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (iasă, medie și înaltă).

Nu se recomandă realizarea împrejmirilor cu excepția împrejmirii echipamentelor tehnice/ editare care necesită o zonă de delimitare specifică.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

**Terenul studiat** identificat prin Nr. CAD. 178.Nr.CF.151389 este cuprins conform Certificatului de Urbanism Nr.5116 /22.11.2023 emis de Primaria municipiului Oradea în limita terenurilor intravilane, UTR Ei conform PUG- Oradea

În cadrul unitatii, prezenta documentatie reglementeaza: **Terenul Nr. CAD. 178 din zona UTR Ei (zona industrială) în zona mixta cu regim de construire deschis.**

#### REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PENTRU TERENUL NR.CAD.178, CARE FACE OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTATII

##### REGULAMENT DE URBANISM

##### A. UTILIZARE FUNCTIONALA:

##### 1.UTILIZARI ADMISE:

- Locuinte colective
  - Funcțiuni administrative
  - Funcțiuni de administrare a afacerilor
  - Funcțiuni financiar-bancare
  - Funcțiuni terțiare
  - Funcțiuni de cult
  - Funcțiuni de cultura
  - Funcțiuni de învățământ și cercetare
  - Funcțiuni de turism
  - Funcțiuni de sănătate și asistență socială
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

##### 2.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

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

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.

Spatii verzi cu acces public, functiuni de agrement si sport, spatii de recreere, cu urmatoarele conditii:

a) aceste functiuni sa fie complementare ca dezvoltare functiunilor de baza, admise si sa coexiste cu cele din urma.

### **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 supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.

Ansamblyuri 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 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.

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul " utilizari admise " si " utilizari 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;

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

#### **4.CARACTERISTICILE LOTURILOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:**

Lotul propus spre reglementare va avea suprafata masurata de:

Lot 1=8.960,70mp (suprafata initiala masurata a terenului Nr.CAD.178)

Se permit dezmembrari cu scopul valorificarii terenurilor sau in functie de solutiile arhitecturale sau procedurilor legislative privind administrarea- finantarea, cu obtinerea in prealabil a unui aviz Arh Sef/Oportunitate.

### **5.LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUISA (AMPLASAREA CLADIRILOR):**

Strada Calea Aradului: minim- 5m

Strada Magurii: minim- 5m

Latura vestica- Locuinte colective: minim- 5m (sau pe mejdie in dreptul blocului Nr.37)

Strada Onestiilor: minim- 3m

Sunt excluse de la aceasta reglementare constructiile apartinand retelelor edilitare sau de evacuare a deseurilor menajere. Nota: Limitele de implantare marcate pe plansa sunt raportate la limitele de proprietate ale terenului cu Nr.CAD.178, inainte de cedare pentru formare culoare de utilitate publica. Pentru zonele de parter comercial situate cu front la strada Onestiilor si zona de terasa verde, rampa si scariile de acces peste zona de parcaj cu acces din strada Magurei, acestea se vor putea amplasa in afara limitelor de implantare cu respectarea limitelor de proprietate. Pentru latura cu strada nou formata limita de implantare a parterurilor comerciale va fi de minim 3,5m de la mejdia terenului Nr.CAD.178. Inaltimea maxima a corpurilor care depasesc limita de implantare nu va fi mai mare de 5m de la cota trotuarului.

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

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeaasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Se recomanda ca, in cazul in care incaperi principale sunt orientate spre spatiul dintre cele doua cladiri, distanta minima sa fie de 9 m.

### **7.CIRCULATII SI ACCESE:**

Accesul pietonal la parcela de teren se va realiza din Strada Calea Aradului, Strada Magurei, Strada Onestiilor si Strada nou formata pe latura de vest a imobilului. Accesul auto se va realiza din Strada Magurei si Strada nou formata pe latura de vest a imobilului. Accesesele 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.

### **8.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

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

Pentru cladirile noi, stationarea autovehiculelor se va realiza numai in garaje colective subterane sau supraterane.

Locuinte colective (multifamiliale):

- 1loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu All mai mica decat 100 mp

- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decat 100 mp
- Functiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public
- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru functiuni fara acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru functiuni cu acces public (acces public la ghisee, birouri, alte spatii)

- parcare pentru biciclete\*\* 1 loc la 80 mp AU

Functiuni tertiare

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
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de arta, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)
- Unitati de alimentatie publica (restaurante, cafenele, cantine etc), sali pentru festivitati: un loc de parcare la 9 mp suprafata utila a salii de mese / salii de festivitati.

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinata accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinata accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

## 9. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADRILOR:

IS+P+IIE S - subsol, P - parter, E - etaj

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa va fi de +46,10m.

Nota: Pentru lotul de teren studiat in prezenta documentatie inaltimea maxima admisa de prezentul regulament se poate depasi cu conditia realizarii unui Aviz de Oportunitate/ Arh Sef+ Studiu de Obstacolare.

## 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADRILOR:

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 spatii 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, confecții 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 PUZ Oradea.

## **II.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVECUAREA DESEURILOR:**

**Zona e echipata edilitar complet.**

Toate cladirile (din interiorul terenului care face obiectul prezentei documentatii) se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejurimi sau in cadrul corpului de cladire.

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

Oaseurile menajere se vor colecta intr-o zona special amenajata integrata peisager sau in cadrul corpului principal de cladire iar zona de colectare va avea accesul controlat. Depozitarea deseurilor se va face pe fractii conform normelor in vigoare, iar colectarea acestora se va realiza de catre o firma de salutaritate in baza unui contract de prestari servicii intocmit in conditiile legii.

## **12.SPATII VERZI- SPATII PLANTATE:**

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate vor ocupa minim 25% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general dalaje de piatra de tip permeabil). 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.

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.IMPREJMURI:**

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

## **C. POSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:**

### **14.INDICI SI SUPRAFETE:**

**POT max = 70%**

**CUIT maxim = 3,96 (crestere 20% fata de CUIT 3.3)**

#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

**Terenul studiat** identificat prin Nr. CAD. 178.Nr.CF.151389 este cuprins conform Certificatului de Urbanism Nr. 5116 / 22.11.2023 emis de Primaria municipiului Oradea in limita terenurilor intravilane, UTR Ei conform PUG- Oradea

In cadrul unitatii, prezenta documentatie reglementeaza: **Terenul Nr. CAD. 178 din zona UTR Ei (zona industrială) in zona mixta cu regim de construire deschis.**

#### V. UNITATI TERRITORIALE 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 atata 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