

# **Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereant PLAN URBANISTIC ZONAL SC MAM VEST TRANS SRL**

**PLAN URBANISTIC ZONAL** – pentru construire corp C2 administrativ – birouri lângă hala C1 (existentă) și construire hala C3 (hală depozitare), amenajare acces și platform parcare auto, conform aviz de oportunitate nr. 1771/26.08.2021, municipiul Oradea, str. Borșului nr. 37/J1, nr. cad. 216753 și nr. cad. 216752.

## **I – DISPOZITII GENERALE**

### **1. Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona studitata delimitata perimetral de limitele parcelei, conform planului de situatie anexat. Prevederile prezentului regulamet sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe terenul amplasat pe teritoriul delimitat prin PUZ. Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Certificatul de urbanism nr. 5115 din 10.11.2022, eliberat Primaria Mun. Oradea, cu prelungirea valabilității până la 10.11.2024. S-a solicitat și s-a obținut un nou Certificat de urbanism cu nr. 4726 din data de 09.10.2024 care asigură continuitatea pentru următoarele etape: consultarea populației și obținerea HCL:

### **2. Baza legala a elaborarii**

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile PUG, prevederile Codului Civil, metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM 010/2000; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată; H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Prealabil PUZ s-a intocmit un studiu de oportunitate, obținându-se avizul de oportunitate nr. 1771/26.08.2021.

### **3 Domeniul de aplicare**

Prezentul PUZ precum si RLU aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din UTR Ei – zonă de activități economice cu caracter industrial și este delimitată la N-E de str. Uzinelor și PUZ Mira Autopas SRL, la S-E de zona de protecție a căii ferate, PUZ Lancetti Transport SRL și SC Crișana Cons SA Oradea, respectiv la N-V de drumul cadastrat cu nr. Cad. 218656 – drum public (PMO) str. Borșului, care face posibil accesul la incinta MAM VEST TRANS SRL, incintă care a generat prezentul PUZ (conform aviz de oportunitate nr. 1771/26.08.2021).

#### **3.a. Zona studiată**

Limita zonei studiate este figurată în planșa 3/U Reglementări urbanistice, zonă de studiu cu o suprafață de 56.141 mp.

Se prezintă lista cu vecinii din zona studiată, care au acces direct din drumul cadastrat cu nr. cad. 218656 str. Borșului, drum public proprietate publică PMO (se prezintă CF și PAD) și care se supun reglementărilor din prezentul RLU.

NR. CRT.	NR.CAD./TOPO	SUPRAFEȚE/MP	PROPRIETAR/UTILIZATOR	ADRESA
01	204334	25158	Sinteza SA Oradea	Soseaua Borsului nr.35, Oradea, Bihor
02	167495	1272	Medicalis SRL	Strada Islazului, nr 2, Oradea, Bihor
03	208146	7636	Crisana Cons SA	Calea Borsului nr.7A, Oradea, Bihor
04	200051/173928/ 155531/205327/ 205317/173908	6783	Imobinvest international SRL	Str.Ecaterina Teodoroiu
05	188194/176310/218656	4301	Municipiul Oradea	Piata Unirii nr.1, Oradea,
06	155532/203456	1966	Balais Denisa	Calea Borsului nr.37Q1, Oradea, Bihor
07	161611	415	Primero Tonimpex SRL	Soseaua Borsului, km 7, Oradea, Bihor
08	167450	209	Georgia Grup Mihai SRL	Calea Borsului nr.37R2, Oradea, Bihor
09	197688	701	Balais Alexandru	Str. Republicii nr.75, ap.23, Oradea, Bihor
10	194685	428	Mobirar Com SRL Oradea	Calea Borsului nr.37L, Oradea, Bihor
11	155530	422	Multiland Serv SRL	Spl. Crișanei nr.16B, Oradea, Bihor
12	197777	339	Compania Westwat SRL	Calea Borsului nr.37R, Oradea, Bihor
13	197687	640	Municipiul Oradea	Piata Unirii nr.1, Oradea, Bihor
14	216753/216752	3775	MAM VEST TRANS SRL	Str. Borșului, nr. 37/J1
<b>Suprafața totală = 54045 mp</b>				

### 3.a. Incinta SC MAM VEST TRANS SRL, care a generat prezentul PUZ și vecinii direcți

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei studiate care se invecinează cu:

- la sud-vest – Nr cad 208146 – SC CRIȘANA CONS SA
- la nord-vest – str. Borșului – **cadastrat** cu nr.cad 218656 – drum public PMO
- la nord-est - nr. cad. 200051, SC IMOBINVEST INTERNATIONAL SRL
- la sud-est – nr cad 204334 – zona de protecție a căii ferate

Nr. CAD	Nr. CF	Suprafata [mp]	proprietar
216753	216753	3723	SC MAM VEST TRANS SRL
216752	216752	52	
218656	218656	3893	PMO – drum public str. Borșului
208146	208146	7636	SC Crișana Cons SA
200051	200051	5609	SC IMOB INVEST INTERNATIONAL SRL
215989	215989	6551	Sinteza SA
<b>Suprafața totală = 27464 mp</b>			

Limita incintei este figurată în planșa Reglementări urbanistice a Planului Urbanistic Zonal în planșa 4/U.

## II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural. Spațiile ramase libere după realizarea construcțiilor propuse se vor insamanta cu iarba.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existenței în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.

Aspectul exterior al clădirilor:

Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.

Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de căile de circulație, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii, precum și față de rețelele electrice existente.

Amplasarea față de zona de locuit existentă va respecta legislația în vigoare.

### 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

#### **6.a. Alinierea față de drumul principal**

Retragerea față de aliniamentul parcelei:

În cazul nostru drumul principal este drumul de acces la parcelă, str. Borșului, cu prospect de 8,26 m (7,02 carosabil două benzi + 1,24 m trotuar) propus a se extinde la prospect de 14,00 m, în etapa a doua, iar limita de implantare a construcțiilor față de drum va fi de 6,00 m.

Între vecinii direcți retragerile vor fi egale cu câte 3,00 m de o parte și de alta a mejdiei, însumând 6,00 m distanță între construcții. Atât limita de implantare, cât și retragerile de la vecinii direcți sunt detaliate în planșa 3/U.

În cazul desființării unor construcții existente la front, noile construcții se vor autoriza respectând limita de implantare de 6,00 m de la aliniament și de 3,00 m de la mejdie.

#### **6.b. Aliniament și retrageri pentru incinta MAM VEST TRANS SRL (vezi planșa 4/U)**

Retragerea de la aliniament pentru zona incintei MAM VEST TRANS SRL va fi de 9,00 m.

Retragerile laterale au fost echilibrate în așa fel încât distanța dintre clădirile cele mai apropiate să nu fie mai mică de 6,00 m, iar față de mejdie distanța va fi decisă de comun acord prin declarații între părți (persoane juridice) pentru amplasarea noilor construcții, dar și cu respectarea Codului Civil cu privire la vecinătăți.

Toate retragerile la vecinătățile SC Crișana Cons SA Oradea și Imobinvest Internațional SRL sunt detaliate în planșa de Reglementări 4/U. Cu aceste două vecinătăți s-au încheiat declarații pentru amplasarea noilor construcții și conform planșei 4/U avem următoarele retrageri laterale: R2 = 2,00 m cu retragere R6 = 4,00 m; R3 = 0,85 m cu R5 = 5,15 m; R4 = 0,40 m cu R4 = 5,60 m (hala depozit existentă).

### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele se vor realiza din strada Borșului drum existent (propus spre extindere la profil de 14,00 m).

Parcajele se vor asigura în interiorul parcelelor fără a stânjeni circulația.

## 8. Reguli cu privire la echipare edilitara

Zona este echipată complet edilitar.

### **alimentarea cu apa**

Există racord în incintă (la hala C1 existentă)

### **canalizarea**

Există racord în incintă (la hala C1 existentă)

### **alimentarea cu energie electrica**

Există bransament la hala C1 existentă și o zonă rezervată pentru post trafo propriu care va alimenta și obiectivele propuse (C2 și C3).

### **Telecomunicatii**

Nu este cazul

### **Alimentarea cu caldura**

Sistem electric

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este cazul

### **gospodarie comunala**

Deseurile menajere se vor sorta și se vor depozita în recipiente/pubele, apoi vor fi transportate de către centrele specializate. Se va amenaja o platformă betonată pentru amplasarea pubelelor.

## 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

### **PARAMETRII GEOMETRICI AI PARCELEI**

Frontul stradal – cu acces la drum public – front 30,00 m

Adâncimea mai mare decât frontul

Forma parcelei : formă regulată cu o suprafață mai mare sau egală cu 2000 mp.

### **9.a. Zona studiată (vezi planșa 3/U)**

Densitatea construirii pe parcelă : - indici și indicatori urbanistici .

POT maxim admis = 60%

CUT maxim admis = 1,20

H max la coamă ≤ 25,00 m

H max la cornișă ≤ 21,00 m

Regim max de înălțime : 1 – 2 S/D + P + 4E + R

### **9.b. Zona incintă MAM VEST TRANS SRL (vezi planșa 4/U)**

Densitatea construirii pe parcelă : - indici și indicatori urbanistici .

POT maxim admis = 60%; POT rezultat = 29,73%

CUT maxim admis = 1,20 CUT rezultat = 0,31

H max la coamă ≤ 25,00 m

H max la cornișă ≤ 21,00 m

Regim max de înălțime : 1 – 2 S/D + P + 4E + R

Indici raportați la incinta MAM VEST TRANS SRL nr. Cad. 216753

Suprafața incintă nr. cad. 216753 = 3723,00 mp, din care:

Suprafața construită propusă = 1106,85 mp

Suprafața desfășurată propusă	=	1151,95 mp
Suprafața platforme	=	1886,00 mp
Suprafața spații verzi (20%)	=	730,00 mp
POT = 29,73%	POT max admis =	60%
CUT = 0,31	CUT max admis =	1,2

## 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

### Amenajabilul parcelei

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- Instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- Alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- Alei pietonale, platforme;
- Spații plantate de agrement;
- Împrejurimile parcelei

Spațiile plantate din interiorul parcelei

În amenajabilul parcelei se vor organiza spații plantate de tipul:

TEREN LIBER, **Spațiile verzi** vor ocupa o suprafață din parcela de **minim 20%**, cf. HGR 525/1996.

### Împrejurimile parcelei

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejurime va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C.

Împrejurimile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,5 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice (în interiorul parcelei beneficiarului). Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă, cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare și se vor calcula pentru fiecare parcelă după cum urmează:

- Activități desfasurate pe o suprafață de 10-100mp, un loc de parcare la 25mp
- activități desfasurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la 150mp
- activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la 100mp

## III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

**Terenul face parte din zona funcțională UTR Ei – zonă de activități cu caracter industrial.**

## IV - PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

Reglementările specifice pentru fiecare zonă funcțională se subordonează prevederilor din Regulamentul General de Urbanism și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Oradea.

### **Utilizări admise :**

- Funcțiuni industriale și de depozitare (producție)
- Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

### **Utilizări admise cu condiționari:**

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale,

Locuințe de serviciu, cu respectarea definiției acestora cf. Legii 114/1996, Suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată supraterană totală la nivel de parcelă, sau zona industrială deservită. Unități de alimentație publică, ce deservește strict capacitățile industriale și de cazare ale zonei; (cantina).

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

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

**Utilizări interzise:**

Locuire de orice tip, în afara celei permise cu condiționari.

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

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

Comerț și alimentație publică practicate prin deschideri în vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii, parazitare.

Elemente supraterane 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 parazitare existente.

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

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

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

Întocmit:  
arh. Cobe Aurel Ioan

