

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU ACTIVITATI INDUSTRIALE
mun. Oradea, str. Corneliu Baba, nr. CAD 162404, 163986, 164018, 183362, 187591, jud. Bihor

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU ACTIVITATI INDUSTRIALE

CAP. I – Dispoziții generale

1.1 Rolul R.L.U.

Prezența documentației se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ”, Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ –ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin Puz se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism

– permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale - acces pe proprietate ;
- modificarea zonificării funcționale a terenului atunci când e cazul ;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime, POT,CUT, etc);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului.

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU ACTIVITATI INDUSTRIALE
mun. Oradea, str. Corneliu Baba, nr. CAD 162404, 163986, 164018, 183362, 187591, jud. Bihor

- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Codul civil.
- Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zona.
- PUG Oradea.

1.3 Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr. CAD 163986, 183362, 187591, 217914, 217915, 217916, 218685, 218686.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului și zonificarea funcțională a parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU ACTIVITATI INDUSTRIALE
mun. Oradea, str. Corneliu Baba, nr. CAD 162404, 163986, 164018, 183362, 187591, jud. Bihor

- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp;
- (e) să aibă formă regulată.

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Se vor respecta următoarele priorități:

Crearea condițiilor tehnico-economice propuse, alimentarea cu apa de la rețeaua existentă a localității, evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare menajeră a localității respectiv racordarea la rețeaua electrică din zona.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

- pentru parcelele de teren studiate în prezentul PUG valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt: POT max = 60 % și CUT max = 1.5.

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

2.3 Reguli privind construirea pe parcelă

Amplasamentul studiat se află în intravilanul loc. Oradea. Terenurile care fac studiul acestui PUG se afla în proprietate privată.

Accesul la parcelele nou create se va realiza din strada Corneliu Baba, respectiv din cele 2 drumuri publice nou propuse ca o extindere din cadrul parcului industrial ce urmează să se amenajeze în vecinătatea estică a terenului studiat.

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și CU nr. 4963 din 24.10.2024, destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

Destinația terenurilor studiate stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de: UTR Partial Et-Zonă de activități economice cu caracter

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU ACTIVITATI INDUSTRIALE
mun. Oradea, str. Corneliu Baba, nr. CAD 162404, 163986, 164018, 183362, 187591, jud. Bihor

terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom; Partial Uei- Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter industrial.

Funcțiunea propusa: spatii urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și cvasiindustrial.

Utilizari admise in zona:

Funcțiuni industriale și de depozitare

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Utilizari admise cu conditionari:

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, turistice - cu condiția amplasării acestora prin PUZ de urbanizare, pe traseele majore de acces, în 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. Suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată suprațerană totală la nivel de parcelă, sau zona industrială deservită.

Unități de alimentație publică, ce deservește strict capacitățile industriale și de cazare ale zonei;

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

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

Utilizari interzise:

Locuire de orice tip.

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 ochiuri mobile în vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

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

Construcții provizorii de orice natură.

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

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 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 oimpun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

2.4 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu, deschis.

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36 /1996 – administrarea drumurilor publice, ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face conform RLU.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Prin prezentul studiu s-au stabilit limitele de amplasare a clădirilor.

Retragerile propuse sunt următoarele:

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU ACTIVITATI INDUSTRIALE
mun. Oradea, str. Corneliu Baba, nr. CAD 162404, 163986, 164018, 183362, 187591, jud. Bihor

Retragere aliniament stradal: minim 10.00 m.

Retragere posterioara: minim jumătate din înălțimea cladirilor dar nu mai puțin 5.00 m, cu excepția anexelor care se vor amplasa cu respectarea codului civil și a prevederilor art. 3 al OMS 119/2014 actualizat.

Retrageri laterale: minim jumătate din înălțimea cladirilor dar nu mai puțin 5.00 m, cu excepția anexelor care se vor amplasa cu respectarea codului civil și a prevederilor art. 3 al OMS 119/2014 actualizat.

Regim de înălțime: maxim (1-3S)+P+5E+1R

H maxim coama / atic plin + 28.00 m

Spatii verzi: min. 20 % din suprafata parcelei.

H maxim imprejmuire teren: 2.5 m

2.5 Reguli de amplasare a cladirilor fata de altele pe aceeași parcela:

Igiena și confortul urban se vor realiza prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condițiile respectării art 17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul 536 /1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontala, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile cladirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de regulament și planul de aliniere fără nicio depășire.

2.6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la parcelele nou create se va realiza din strada Corneliu Baba, respectiv din cele 2 drumuri publice nou propuse ca o extindere din cadrul parcului industrial Eurobusiness 4 ce urmează a se amenaja în vecinătatea estică a terenului studiat.

Parcarea va fi asigurată în interiorul fiecărui lot nou creat, conf. anexa 2 RLU PUG Oradea.

2.7 Înălțimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de înălțime a cladirilor va respecta cumulative următoarele criterii limitative:

Regimul de înălțime maxim admis este: (1-3S)+P+5E+1R.

Înălțimea maximă admisă a cladirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 28.00 m.

2.8 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se propune extinderea rețelelor astfel încât toate parcelele să poată fi racordate la utilitățile necesare. Extinderea rețelelor se va face odată cu amenajarea drumului.

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU ACTIVITATI INDUSTRIALE
mun. Oradea, str. Corneliu Baba, nr. CAD 162404, 163986, 164018, 183362, 187591, jud. Bihor

2.8.1 ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Apa potabila se va obtine prin racordarea fiecărei parcele la rețeaua de apa potabila a localitatii prin extinderea rețelei existente pe strada Corneliu Baba.

Canalizarea apelor uzate se va executa prin racord la rețeaua de canalizare a localitatii prin extinderea rețelei existente pe strada Corneliu Baba..

2.8.2 ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va face prin intermediul pompelor de caldura individuale.

2.8.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransament la rețeaua stradala existenta prin extinderea rețelei existente pe strada Corneliu Baba..

2.8.4. TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor mobile, tip GSM.

2.9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Parcelele propuse vor avea în plan o forma regulata, cu latura lunga cuprinsa între 28.57m - 28.63m iar latura scurta cuprinsa între 17.51m – 27.28m.

2.10 Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejuriri

Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Împrejmuiri

Modul de realizare al împrejuririlor se face cu respectarea prevederilor art 584, 600 si 604 din Codul Civil și anume:

a) Împrejmuirea spre domeniul public se va trata unitar astfel:

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate 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 împrejuririlor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU ACTIVITATI INDUSTRIALE
mun. Oradea, str. Corneliu Baba, nr. CAD 162404, 163986, 164018, 183362, 187591, jud. Bihor

CAP. III – Zonificarea funcțională

Unități și subunități funcționale

REGIM TEHNIC PROPUS		SUPRAFETE LOTURI PROPUSE		
- suprafata min. lot	1203 m ²	nr. lot	suprafata	functiune
- retragere aliniament stradal	minim 10.00 m	1	1203 m ²	zona verde
- retrageri laterale	minim 5.00 m	2	3138 m ²	zona verde
- retragere posterioara	minim 5.00 m	3	1670 m ²	zona verde
- regim de inaltime	max. (1-3S)+P+5E+1R	4	2447 m ²	activ. industriale si productie
- H. max. streasina	22.00 m	5	2560 m ²	activ. industriale si productie
- H. max. coama / atic plin	28.00 m	6	2557 m ²	activ. industriale si productie
- spatii verzi / lot	min. 20% din s. lot	7	2478 m ²	activ. industriale si productie
- spatii verzi publice	min. 10% din s. UEi (57824 m ²)	8	2458 m ²	activ. industriale si productie
- POT max.	60%	9	2473 m ²	activ. industriale si productie
- CUT max.	1.5	10	2512 m ²	activ. industriale si productie
- parcaje	conf. anexa 2 RLU PUG	11	2656 m ²	activ. industriale si productie
		12	2986 m ²	activ. industriale si productie
		13	4099 m ²	activ. industriale si productie
		14	3913 m ²	activ. industriale si productie
		15	3407 m ²	activ. industriale si productie
		16	2575 m ²	activ. industriale si productie
		17-26	2040 m ²	activ. industriale si productie
		27	2518 m ²	activ. industriale si productie
		28	2310 m ²	activ. industriale si productie
		29-34	2040 m ²	activ. industriale si productie
		35	2051 m ²	activ. industriale si productie
		36	2245 m ²	activ. industriale si productie
		37	2309 m ²	activ. industriale si productie
		38	2334 m ²	activ. industriale si productie
		39	3023 m ²	activ. industriale si productie
		40	22275 m ²	circulatii (drum public)
			total = 114837 m ²	

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

P.O.T. PROPUS - 60%

C.U.T. PROPUS – 1.5

Suprafata totala terenuri studiate: 114837 m²

Retragere aliniament stradal: minim 10.00 m.

Retragere posterioara: minim jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin 5.00 m, cu excepția anexelor care se vor amplasa cu respectarea codului civil și a prevederilor art. 3 al OMS 119/2014 actualizat.

Retrageri laterale: minim jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin 5.00 m, cu excepția anexelor care se vor amplasa cu respectarea codului civil și a prevederilor art. 3 al OMS 119/2014 actualizat.

Regim de înălțime: maxim (1-3S)+P+5E+1R

H maxim coama / atic plin + 28.00 m

Spatii verzi: min. 20 % din suprafata parcelei.

H maxim imprejmuire teren: 2.5 m

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU ACTIVITATI INDUSTRIALE
mun. Oradea, str. Corneliu Baba, nr. CAD 162404, 163986, 164018, 183362, 187591, jud. Bihor

Valorile indicilor urbanistici propuși pentru fiecare zonă funcțională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) $POT = Sc/Sp \times 100 (\%)$

b) $CUT = Sd/Sp$

în care:

Sc = suprafața construită la sol;

Sd = suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite a tuturor nivelurilor suprateerane);

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în FBI).

CAP. V – Autorizarea construcțiilor

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcele. Autorizația de construire se va obține în baza Certificatului de Urbanism.

CONCLUZII:

Prin PUZ se propune:

- Reglementarea parcelelor propuse.
- Studiarea posibilității de extindere a rețelelor de utilități din zona studiată.

coordonator urbanism,
arh. Adeona Trifa

intocmit,
arh. Ionuț – Răzvan Oprea

