

PUZ – Construire hala industrială conform AVIZ OPORTUNITATE nr.2335/04.11.2024

Beneficiar: initiator – ORBAI FLORICA CAMELIA;

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PUZ DE URBANIZARE – GENERAT DE IMOBILUL CU NR.CAD. 212731, 212697, 212699, 212695, 212708, 212707, 212702.

**Caracterul actual:** Zonă de urbanizare pentru activitati economice cu caracter industrial.

**Caracterul propus:** Zonă dedicată activităților economice cu caracte industrial si serviciilor si institutiilor publice.

#### **Loturi destinate activitatilor industriale – Ei**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE :**

Funcțiuni destinate activitatilor economice cu caracter industrial.

Funcțiuni industriale și de depozitare.

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

Garaje publice sau private supraterrane 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.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Depozitare de deșuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate PUG Oradea Regulament local de urbanism 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 supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

PUZ – Construire hala industrială conform AVIZ OPORTUNITATE nr.2335/04.11.2024  
Beneficiar: inițiator – ORBAI FLORICA CAMELIA;

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;

Sunt interzise 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.

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.**

(a) vor avea front la stradă.

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 20,00 m.

(c) suprafața parcelelor va fi mai mare sau egală cu 2000mp. **Se rezerva**

**posibilitatea de a comasa doua sau mai multe loturi, in vederea realizarii unor investitii mai ample.**

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

Alinierea clădirilor inspre aliniment nu este obligatorie. Retragera de la aliniment va fi de min.6,00m.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

(a) nu se vor construi clădiri pe limita de proprietate.

(b) retragerile laterale:  $\frac{1}{2}$  din înălțimea clădirii, nu mai puțin de 3,00m.

(c) retragere de la limita posterioară:  $\frac{1}{2}$  din înălțimea clădirii, nu mai puțin de 6,00m.

(d) retragera dintre doua corpuri de cladire aflate pe aceeasi parcela va fi de  $\frac{2}{3}$  din înălțimea celei mai inalte, insa nu mai puțin de 6,00m.

(e) anexele cu regim de înălțime P, a caror suprafața nu va depăși 5% din suprafața terenului, vor putea fi amplasate in conformitate cu prevederile C.C.

#### **7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

O parcelă comuna va dispune de un singur acces carosabil / aliniment, cu lățimea de maximum 6 m. Parcelele cu doua sau mai multe alinimente vor putea beneficia de mai multe accese in incinta.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se admit doua puncte de acces pentru parcele de colt.



Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminiilor permeabile.

## **8. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la R.L.U. aferent P.U.G. aflat în vigoare. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri. Suprafețele verzi nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## **9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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.

## **10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

## **11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Dacă în fata amplasamentului exista canalizare pluvială, se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public. Se interzice conducerea apelor pluviale spre parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale. Se interzice dispunerea aeriană

PUZ – Construire hala industrială conform AVIZ OPORTUNITATE nr.2335/04.11.2024

Beneficiar: initiator – ORBAI FLORICA CAMELIA;

a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcele (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## **12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se recomandă realizarea de pavimente permeabile pentru aleile de acces, platforme sau alte asemenea.

## **13. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile 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 împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 60%;

## **15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1.2;

---



## **REGULAMENT DE URBANISM**

### **loturi destinate institutiilor si serviciilor constituite in ansambluri independente**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE:**

Funcțiuni administrative

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Funcțiuni financiar–bancare Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de cultură

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni de turism

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, cf. Anexei 1, cu condiția integrării urbanistice a ansamblului, prin aplicarea unor tipologii și configurații cu specific urban, realizate pe baza unor proiecte elaborate pentru amplasamentul în cauză. Sunt interzise clădiri și organizări urbanistice de tip „big-box”, realizate prin adaptarea unor proiecte tip.

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996 cu condiția ca acestea să deservască funcțiunile propuse în cadrul dezvoltării urbanistice;

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare, cu condiția ca acestea să se integreze din punct de vedere funcțional și al necesității, în cadrul dezvoltării urbanistice propuse și în relație cu funcțiunile învecinate existente sau previzionate;

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat PUG Oradea Regulament local de urbanism astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Construcții provizorii de orice natură. Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor. 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;

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.**

(a) vor avea front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30,00 m;

(c) suprafața parcelelor va fi mai mare sau egală cu 2000mp;

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

Alinierea clădirilor înspre aliniment nu este obligatorie. Retragera de la aliniment va fi de min.6,00m.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

(a) nu se vor construi clădiri pe limita de proprietate.

(b) retragerile laterale:  $\frac{1}{2}$  din înălțimea clădirii, nu mai puțin de 6,00m.

(c) retragere de la limita posterioară:  $\frac{1}{2}$  din înălțimea clădirii, nu mai puțin de 6,00m.

(d) retragerea dintre două corpuri de clădire aflate pe aceeași parcelă va fi de  $\frac{2}{3}$  din înălțimea celei mai înalte, însă nu mai puțin de 6,00m.

### **7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

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



Se recomandă utilizarea îmbrăcăminișilor permeabile pentru amenajări ale curților cu rol pietonal și carosabil.

## **8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supratereane.

## **9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

## **10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

## **11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) PUG Oradea Regulament local de urbanism destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## **12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație

PUZ – Construire hala industrială conform AVIZ OPORTUNITATE nr.2335/04.11.2024

Beneficiar: initiator – ORBAI FLORICA CAMELIA;

(joasă, medie și înaltă). Se recomandă realizarea de pavimente permeabile pentru aleile de acces, platforme sau alte asemenea.

### **13. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile 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 împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

### **14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 75%;

### **15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 3.3;

---



## **REGULAMENT DE URBANISM**

### **LOTUL cu zona functionala Va.**

#### **1. UTILIZARI ADMISE: Parc public cu acces public nelimitat.**

Va – VEGETATIE INALTA, completata posibil cu:

- (a) plantatii medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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.

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Fasie de 5m latime paralela cu aliniamentul, cu rolul de a realiza o perdea verde de protectie la limita de zona functionala cu Uliu.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili, după caz, prin PUD.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

PUZ – Construire hala industrială conform AVIZ OPORTUNITATE nr.2335/04.11.2024

Beneficiar: initiator – ORBAI FLORICA CAMELIA;

Se va stabili, după caz, prin PUD.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Se va stabili, după caz, prin PUD.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.PUG Oradea Regulament local de urbanism 171

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 7 m și respectiv (S/D) +P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.



## **11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 7 m și respectiv (S/D) +P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## **12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașige arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## **13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibili din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## **14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața

PUZ – Construire hala industrială conform AVIZ OPORTUNITATE nr.2335/04.11.2024  
Beneficiar: inițiator – ORBAI FLORICA CAMELIA;

totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

## **15. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,5 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită. 172 Regulament local de urbanism PUG Oradea

## **16. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)  
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

## **17. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)  
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

intocmit:

arh. Letea Dorin Florian

