

## **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**

**CODRD. 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 Calea Aradului, Nr.35, Nr.CAD.178,  
Nr.CF.151389

**FAZA** PUZ

**PROIECT NR.** / 2023

**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

**CODRD. PROIECT DE SPECIALITATE** arh. SIM RODICA



## CUPRINS

<b>I.</b>	<b>Dispozitii generale</b>
1.	Rolul RLU
2.	Baza legala a elaborarii
3.	Domeniu de aplicare
<b>II.</b>	<b>Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor</b>
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
<b>III.</b>	<b>Zonificare functionala</b>
11.	Unitati si subunitati functionale
	<b>Prescriptii la nivel de zona</b>
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.	Imprejmuriri
C.	Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
15.	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
16.	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
<b>IV.</b>	<b>Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale</b>
<b>V.</b>	<b>Unitati teritoriale de referinta</b>

## 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 - Cadrul 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. DOMENIUL DE APLICARE

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

Vecinatatile acestui amplasament sunt:

La EST: Strada Magurei.  
La NORD: Strada Onestiilor.  
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 edititare existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, ca urmare a investitiilor in zona;
- racordarea / bransarea constructiilor la retelele edititare 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 reteaua 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 imprejurimi) 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 alinamente de arbori inregistreaza temperaturi cu pana la 10°C mai mici vara, oferind o umbra racorasa. 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., 2005).

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 B.

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. 525/1995.

### **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 (personalu) 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 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 prelungheasca 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**

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 CONSTRUCII**

Terenul studiat are acces la drumuri publice si o dimensiune in plan cca. latime 56ml si lungime 150ml.

Se pot realiza dezmembrari/unificari ulterioare 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 reconstrucie 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

### 11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

**Terenul studiat** identificat prin Nr. CAD. 178, Nr. CF.151389 este cuprins conform Certificatului de Urbanism 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 industriala) in zona mixta cu regim de construire deschis.**

## REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PENTRU TERENUL Nr.CAD.178, Nr.CF.151389 CARE FACE OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTATII:

### A. UTILIZARE FUNCTIONALA:

#### 1.UTILIZARI ADMISE:

- Locuinte colective
  - Functioni administrative
  - Functioni de administrare a afacerilor
  - Functioni financiar-bancare
  - Functioni tertiare
  - Functioni de cult
  - Functioni de cultura
  - Functioni de invatamant si cercetare
  - Functioni de turism
  - Functioni de sanatate si asistenta sociala
- La imobilele noi, parterele spre spatii publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

#### 2.UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

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 agreement 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 refofolabile.

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.

Ansambluri monofunctionale rezidentiale.

Locuire de tip individual.

Construcatii provizorii de orice natura.

Instalatii tehnologice / utilitaje 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 conditii".

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, fara afectarea vecinatilor

### **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=8.925,21mp (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.

### **S.LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCȚII PROPUȘA (AMPLASAREA CLADRILOR):**

**Nota:** Cotele de retragere pentru limita de implantare propusa sunt raportate la limita anterioara actualizarii cadastrului. Cadastrul s-a actualizat datorita proiectelor de interes public (rețele edititare, pista de biciclete, drum public), realizate in paralel cu elaborarea prezentei documentatii. Posibilitatile de pozitionare cladirilor previzionate pe amplasamentul Nr.CAD.178, Nr.CF.151389 in relatie cu vecinatatile ramanand aceleasi cu varianta prezentata la etapa de consultare a populatiei, etapa realizata conform prevederilor in vigoare. Se marcheaza grafic pe planșa cote între corpul de cladire previzionat și cladirile invecinate.

Limite de implantare:

Strada Calea Aradului: minim - 8m de la limita de proprietate (inainte de actualizare cadastru)  
Strada Magurii: minim - 5m de la limita de proprietate (inainte de actualizare cadastru)

Latura vestica- Locuinte colective: minim - 5m de la limita de proprietate (inainte de actualizare cadastru), pe mejdie in dreptul blocului Nr.37, si cu o retragere de 8m in dreptul blocului Nr.5, Strada Dnestilor  
Strada Dnestilor: minim - 3m

Sunt excluse de la aceasta reglementare constructiile aparținand rețelelor edititare sau de evacuare a deseurilor menajere.

**Nota:** Limitele de implantare pentru cladirile supraterrane marcate pe planșa sunt raportate la limitele de proprietate ale terenului cu Nr.CAD.178, inainte de actualizare contur cadastral.

**Nota:** La momentul realizarii investitiilor cu privire la dezvoltarea de corpuri de cladire, se va solicita administratiei locale limitele de implantare in coordonate Stereo 70, pentru asigurarea respectarii reglementarilor prezentei documentatii.

### **G.AMPLASAREA CLADRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:**

Distanța minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înaltimea cladirii mai înalte, măsurata la cornisa sau atic in punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

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

### **7.CIRCULAȚII SI ACCESE:**

Accesul pietonal la parcela de teren se va realiza din Strada Calea Aradului, Strada Magurei, Strada Dnestilor 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 imbracaminti 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 prevede 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):

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mica decat 100 mp
  - 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decat 100 mp
- Funcțiuni 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 ghișee, birouri, alte spatii)

- parcare pentru biciclete\*\* 1 loc la 80 mp AU
- Funcțiuni terțiare  
Comert en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafața de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafața de vânzare, pentru funcțiuni 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 suprafața utila a sali de mese / sali 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 CLADIRILOR:

ZS+P+IDE S - subsol, P - parter, E - etaj

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa va fi de +35,40m.

#### 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 uneorii locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarii 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, 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 PUJ Oradea.

## **II. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVGUAREA 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 caburilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Deseurile menajere se vor colecta intr-o zona special amenajata integrata peisager sau in cadrul corpului principal de cladire (parter- subsol) 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 salubritate in baza unui contract de prestari servicii intocmit in conditiile legii.

Vitroarele PTBA-uri/ tablouri electrice generale care se vor amplasa pe terenul Nr.CAD.178, Nr.CF.151389, se vor dispune ingropat sau in cadrul zonelor de subsol. Se va avea in vedere pozitionarea acestora la o distanta minima de 10m fata de spatiile de joaca. Statiile de pompare ape curate/ ape murdare se vor amplasa ingropat sau in cadrul zonelor de subsol. Se va avea in vedere pozitionarea acestora astfel incat sa nu produca zgomot. Bransamentul la retea de termoficare se va realiza ingropat sau in cadrul zonelor de subsol. Se interzice amplasarea ce cabluri apartinand retelelor de telecomunicatii sau electrice pe fatadele cladirilor/ sau aerian.

## **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). Suprafetetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general dalaje de

pietra de tip permeabil). In cazul in care se prevedea garaje/parcaje subterane care depasesc amprenta cladirii, 50% din spatiiile 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.

**Nota:** Spatiile verzi propuse ce se vor dezvolta peste zona de subsol sau in taluz peste zona de acces in subsol vor avea grosimea stratului vegetal de minim 0,7m pentru a putea sustine vegetatie de talie mica si medie.

### 13. IMPREJMURI:

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

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

#### 14. INDICI SI SUPRAFETE:

POI max = 70%

CIU max = 3,96 (crestere 20% fata de CIU 3,3)

### 15. RECLAME LUMINOASE AFERENTE SPATIILOR COMERCIALE:

Firmele luminoase-totemurile vor putea fi montate cu urmatoarele conditii:

-in cazul amplasarii firmelor pe acicul cladirilor de locuinte colective sau pe parapetul plin al etajului I, dupa caz, firmele nu vor depasi dimensiunile elementelor constructive-support;

-firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

-in cazul amplasarii firmelor pe acicul cladirilor de locuinte colective sau pe parapetul plin al etajului I, dupa caz, firmele nu vor depasi dimensiunile elementelor constructive-support;

-se pot amplasa totem-uri independente in cadrul incintei, fara a perturba vizibilitatea participantilor la trafic si fara a depasi inaltimea totala masurata de la cota de calcare a strazii/ spatiu verde +3,5m, iar dimensiunea in plan sa nu depaseasca 1,5m x 2,0m.

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

**Terenul studiat** identificat prin Nr. CAD. 178.Nr.GF.151389 este cuprins conform Certificatului de Urbanism 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 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 SPECIALTATE**

**URBANISM**

arh. SIM RODICA



**INTOCMIT**

arh. st. ROMAN RAUL-IDNIUT