

REGLEMENTARI URBANISTICE

Reglementari zona functionala propusa M4_Rh

UTILIZARI ADMISE:

- Structură funcțională mixtă incluzând:
- Locuințe colective
- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de administrare a afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ și cercetare
- Funcțiuni de turism

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuințelor nu este obligatorie.

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din exterior. Diferența de nivel între teren și noua intrare va fi de maximum trei trepte. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (ocazionali (birouri) etc) se admite utilizarea accesului comun, cu acceptul locatarilor apartamentelor. Elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționarea acestora să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelelor cu minimum 3 m, sau să fie dispuse în spațiile unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfășurării activității de bază, să nu depășească 50 mp
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Spălătorii auto, cu următoarele condiții:

- activitatea de spălătorie nu este însoțită, pe aceeași parcelă, de activități precum servicii auto, tinerchierie, vopsele sau alte servicii tehnice asemănătoare
- numărul boxelor/spațiilor destinate spălării este limitat la unul singur. Nu se admit extinderi ale unităților existente;
- există posibilitatea parcarilor pentru clienții aflați în așteptare;
- spălătoria se află la o distanță minimă de 15 m față de orice fereastră a unei locuințe;

(e) elaborarea și aprobarea, în prealabil, a unui PUD în vederea organizării acceselor și funcțiilor pe parcelă.

Spații verzi cu acces public, funcțiuni de agrement și sport, spații de recreere, cu următoarele condiții:

- aceste funcțiuni să fie complementare ca dezvoltare funcțiilor de bază, admise și să coexiste cu cele din urma.

UTILIZARI INTERZISE:

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros. Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale. Locuințe de tip individual. 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.

Reparații capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau paraziutare.

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;

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;

Caracteristicile parcelelor-suprafețe, forme, dimensiuni:

- a) să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp
- să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT:
Minim 5.00 m de la strada Calea Clujului și strada Alexandru Donici.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR SI IN INTERIORUL LIMITEI DE PROPRIETATE:

-pentru limita laterala din zona N-V, inspre zona functionala M2 - H/2 pentru cladiri principale, dar nu mai puțin de 5.00 m ;
-pentru limita posterioara de S-V, 6.00 m retragere de la drum nou propus, preluat din PUG ;
-pentru limita posterioara de S, H/2 pentru cladiri principale, dar nu mai puțin de 5.00 m fata de limita variantei 1 sau 2 de prelungire a strazii Alexandru Donici ;
-intre cladiri situate in interiorul actualei limite de proprietate, distanta se va calcula pentru a se asigura insorirea minima a incalzirii de locuit printr-o vecinătate, dar nu mai puțin de H/2 a clădirii cu înălțimea cea mai mare ;

-in toate situatiile, se vor respecta cumulativ, prevederile OMS 119 / 2014;

NOTA: Intocmitorul prezentei documentatii de urbanism nu-si asuma responsabilitatea pentru dezvoltarile de interes public propuse prin PUG municipiul Oradea, aprobat cu HCl nr. 501/2016 si prin alte documente de urbanism aprobate, aceste dezvoltari fiind preluate cu titlu imperativ si informativ.

CIRCULATI SI ACCESE:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct, sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate, sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Configurarea acestora și numărul de accese se va stabili prin documentații de urbanism.

Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, după caz.

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

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la regulamentul PUG al mun. Oradea. 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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locuințele necesare există un drept real de folosință.

PENTRU LOCURILE DE PARCARE DIN CLADIRI SI PENTRU CELE AMENAJATE LA SOL, SE VOR RESPECTA MASURILE PREVAZUTE IN LEGEA NR. 101/2020 PENTRU MODIFICAREA SI COMPLETAREA LEGII NR. 372/2005 PRIVIND PERFORMANTA ENERGETICA A CLĂDIRILOR, art. 13.1 referitoare la instalarea lalocuințelor pentru cabluri electrice, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de încălzire pentru energie electrică, corelat cu funcțiunea pe care o deservește locurile de parcare prevăzute;

Se vor respecta prevederile legii nr. 280 /2023 privind accesul cu prioritate pentru femei gravide, precum și pentru persoane însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani, si nume: "Articolul 4: În spațiile de parcare aparținând entităților publice și private, precum și în spațiile de parcare organizate de către acestea, dacă numărul locurilor de parcare este mai mare de 10, vor fi amenajate, rezervate și/sau semnalizate minimum 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri, pentru parcare mijloacelor de transport folosite de către femeile gravide, precum și de către persoanele însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani. Dacă numărul locurilor de parcare este mai mic de 10, dispozițiile prezentului articol nu se aplică."

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR:
max Steh (-2S)+P+10E - H max 35 m la etica de CTA.

Depasiri punctuale ale inaltimei maxime se vor admite cu maxim 3.5 m, pentru casa scarii si pentru echipament tehnologice.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR:
Zona e echipată edilitor complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fidelele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcele (eventual integrat în clădire)

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:
Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul parcelelor comune și minimum 20% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (iasă, medii și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri supraterane cu garaje / parcaje colective cu acces public, având minimum 40% din suprafața construită desfășurată destinată acestora, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața totală.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniament (grădina de față), minimum 60% din suprafețele vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care acestea reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:
Pentru parcelele comune:

POT maxim = 50%
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:
POT maxim = 600%
Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

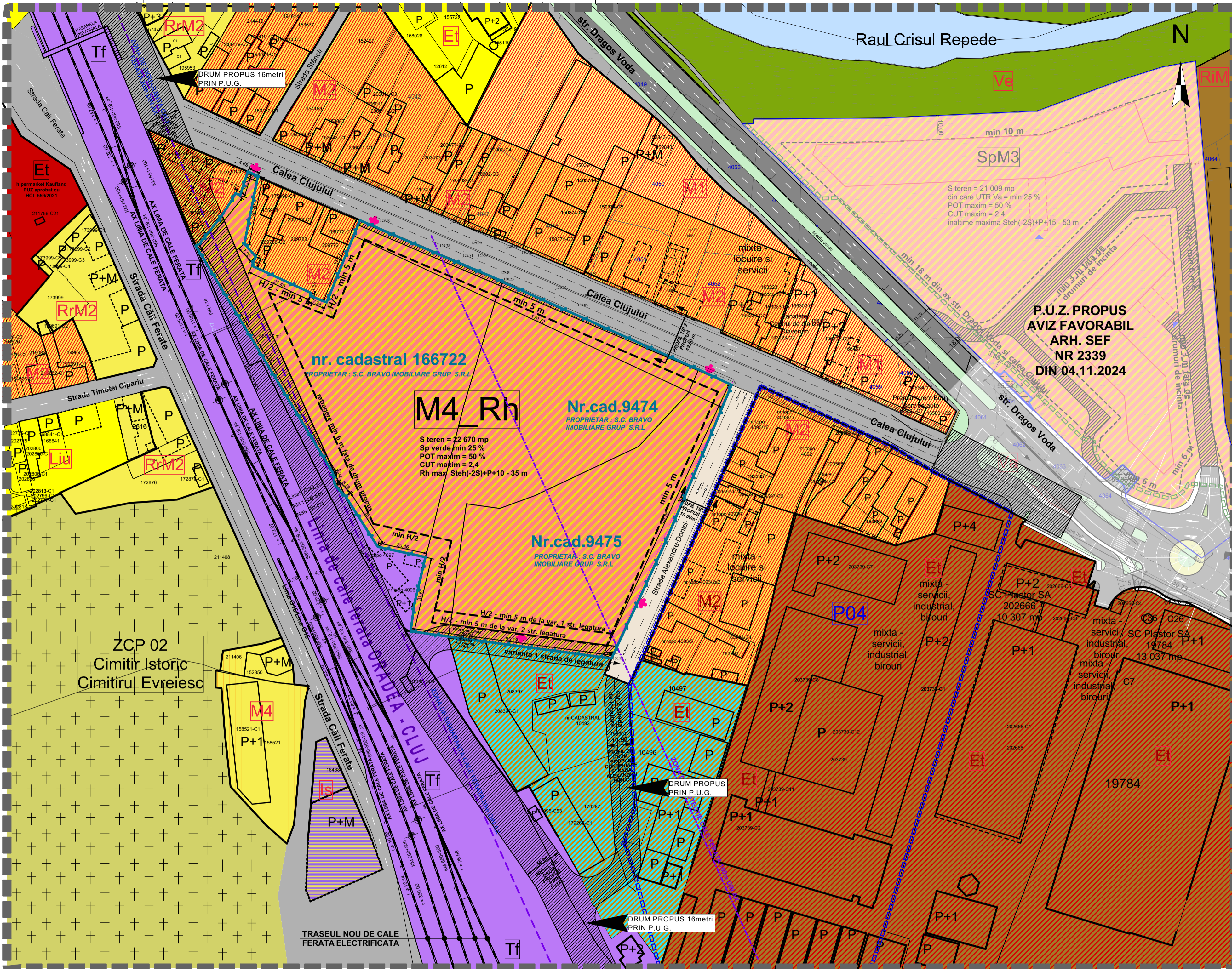
Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

POT maxim = 60%
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 întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:
Pentru parcelele comune:
CUT maxim = 1.9

Pentru parcelele de colț:
CUT maxim = 2.4
Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

CUT maxim = 3.0
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 întreaga parcelă. În cazul mansardărilor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardat (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1.40 m.

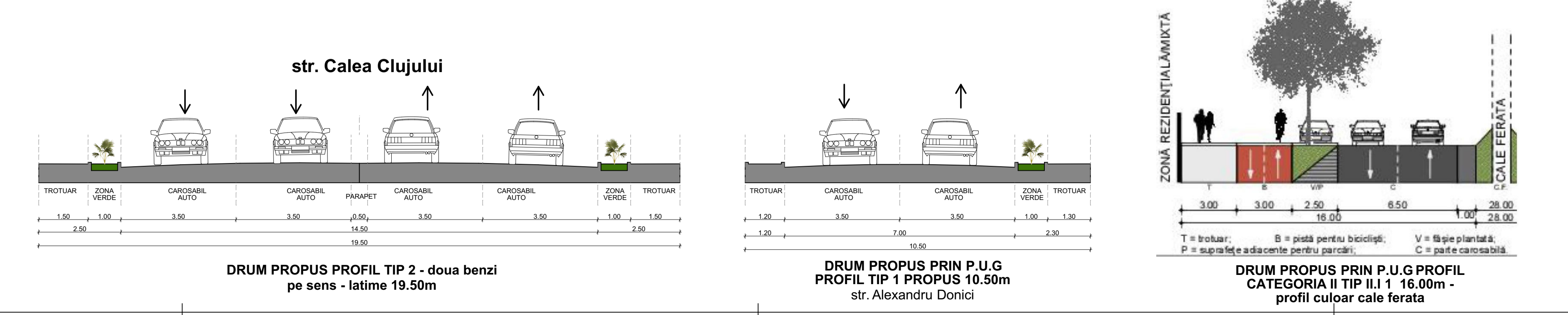


BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

(varianta 1 prelungire str. Alexandru Donici)

Zona functionala	existent	propus		
Funcțiuni UTR RiM-nr. cad 166722, 9474 si 9475	22 670 mp	71 %	0	0 %
Funcțiuni UTR RiM- în zona de Sud a numarului cad 9475	9 421 mp	29 %	0	0 %
Funcțiuni UTR PROPUS M4_Rh	0	0 %	15 522 mp	48 %
Funcțiuni UTR PROPUS din Rim in Et	0	0 %	7 256 mp	23 %
Drum (calculat pentru varianta 1)	0	0 %	3 619 mp	11 %
Zone verzi în UTR M4_Rh	0	0 %	3 880 mp	12 %
Zone verzi în UTR Et	0	0 %	1 814 mp	6 %
Total teren studiat	32 091 mp	100 %	32 091 mp	100 %

- teren studiat 22 670 mp
- limite cadastrale / topografice parcele
- construcții existente ANCP
- construcții existente vectorizate
- zona arheologica protejata - P04
- axul liniei de cale ferata
- zona de siguranta calea ferata 20 m
- zona de protectie calea ferata 100 m
- limita implantare cladiri principale
- drumuri existente asfaltate
- drumuri existente pietruite
- zona functionala existenta RiM
- zona functionala existenta M1
- zona functionala existenta M2
- zona functionala existenta Et
- zona functionala existenta Tf
- zona functionala existenta RrM2
- zona functionala existenta LiU
- zone verzi publice existente de tip Va si Ve
- zona functionala ZCP 02 Cimitir istoric evreiesc
- zona functionala existenta Is
- suprafete de terenuri care prin propunere vor suferi modificari juridice
- acces propus in incinta studiata
- zona functionala propusa M4_Rh
- zona functionala propusa din Rim in Et



PROIECTANT GENERAL			Beneficiar: BRAVO IMOBILIARE GRUP SRL - CUI RO19199541		Nr. pr:
sapiend design			Titlu proiect: REGLEMENTARE URBANISTICA SI SCHIMBARE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		02/2025
SC SAPIEND DESIGN SRL /5/009/2013 CUIJ RO16139056			Arhitect: ORADEA, str. Calea Clujului, nr. cadastral 166722, nr. cad 9474 si nr. cad 9475		Format planșă:
Specificatie			Titlu planșă:		A1
Șef proiect	ARH. MARITANI IOANA RAMONA	Scara:	1:1000		
Intocmit	ARH. MARITANI IOANA RAMONA	Reglementări urbanistice			
Redactat	ARH. MARITANI IOANA RAMONA				
02.2025			Nr. planșă:		
			P.U.Z.		
			S.O.		
			5U		