



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
RALUCA E. COVACESCU

CUI 32550797

servicii proiectare • urbanism • arhitectura

Oradea, strada Cometei, nr 2

email: rcovacescu@yahoo.com, tel: 0723 267 561

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -
PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU FUNCTIUNI AFERENTE ZONEI ET SI CREARE
ACCES LA PARCELE -
Municipiul ORADEA, CALEA ARADULUI CAD.218008, 219193, 219260, 219261 ORADEA
(PROVENITE DIN DEZMEMBRARE 218009)

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

- 1. Rolul RLU**
- 2. Baza legala a elaborarii**
- 3. Domeniul de aplicare**

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- 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**

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- 11. Unitati si subunitati functionale.**

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale.

(Regim tehnic propus pentru zona de studiu. Autorizarea constructiilor)



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -
PUZ - PARCELE TEREN PENTRU FUNCTIUNI AFERENTE ZONEI ET SI CREARE
ACCES LA PARCELE –
Municipiul ORADEA, CALEA ARADULUI CAD.218008, 219193, 219260, 219261 ORADEA
(PROVENITE DIN DEZMEMBRARE 218009)**

1. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic zonal (PUZ) este parte constitutiva al actului de autoritate – hotarare de consiliu local - prin care este acesta aprobat de catre administratia publica locala. Reglementarile tehnice si Prescriptiile cuprinse in RLU aferent PUZ sunt obligatorii pe teritoriul care face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal (PUZ), cuprinde și detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, de amplasare/ dimensionare/realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor, in conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite prin regulamentul general de urbanism

Eventuale modificari la PUZ si RLU se pot face doar cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind avizarea si aprobarea acestora, in conditiile PUG Oradea (in vigoare) si RLU aferent.

Planul urbanistic zonal (inclusiv regulamentul local aferent) a fost finantat de beneficiarul lucrarilor, persoana juridica interesata.

2. Baza legala a elaborarii

In elaborarea PUZ si RLU s-au respectat , cel puțin, urmatoarele acte normative si documentatii avizate/aprobate:

- Ghid privind Metodologia de Elaborare și conținutul-Cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al MLPAT
- Regulamentul general de Urbanism aprobat prin HGR 525 / 1996 si Ghidul de Elaborare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata cu toate modificarile si completările ulterioare
- Ordinul MDRAP 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
- Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completările ulterioare
- Ordinul 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile și completările ulterioare
- Ordinul 119 /2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei actualizat
- Planul Urbanistic General al Municipiului Oradea si Regulamentul local de Urbanism aferent, in vigoare la data elaborarii prezentei documentatii
- Codul Civil

3. Domeniul de aplicare

Cuprinde reglementari tehnice obligatorii in vederea operatiunilor notariale / cadastrale si a autorizarii constructiilor pe terenul studiat, amplasat in Oradea str. Calea Aradului, identificat:

- cad. 218008 (inscris in CF 218008Oradea), 4181mp
- cad. 219193 (inscris in CF 219193 Oradea), 18954mp
- cad. 219260 (inscris in CF 219260Oradea), 3065mp
- cad. 219261 (inscris in CF 219261 Oradea) 414mp

Are o suprafața insumata de 26114 mp, cu categoriile de folosinta arabil, avand posibilitate de acces la strada Calea Aradului si se invecineaza stanga/dreapta cu terenuri neconstruite / construite (unitati de depozitare / produse nepoluanta / statii meteorologica).

Zona studiată reglementează inclusiv nr. cad. 221400 Oradea = 400mp / cad.221412 Oradea = 303mp / cad.221409 Oradea = 607mp, in proprietatea beneficiarului, pentru asigurarea accesului pe drumul colector aferent pe culoarul de dezovertare a Căii Aradului

Daca nu sunt facute precizari specifice prin prezentul regulament, se vor aplica prevederile PUG si RLU Oradea in vigoare.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse prin prezenta documentatie se vor supune prevederilor Legii 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a oricarei legislatii conexe in vigoare.

In aceasta faza, nu s-au identificat masuri speciale pentru protectia mediului, dar se impune urmărirea - in fazele urmatoare de proiectare si executie - pastrarii calitatii mediului natural si al echilibrului ecologic cel puțin prin:

- diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare (daca este cazul)
- asigurarea evacuării apelor meteorice
- asigurarea platformelor individuale / spatii interioare de colectare ecologica a deseurilor accesibile pentru evacuare etc.

Terenurile nu sunt cuprinse in areale protejate (natural, arheologice, de patrimoniu). In cazul in care, pe parcursul executiei lucrarilor se vor descoperi vestigii arheologice, se va respecta legislatia in vigoare la acea data

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse prin prezenta documentatie se vor supune prevederilor Legii 10 / 1995 privind calitatea in constructii, republicata cu toate modificarile si completarile ulterioare,

Se vor asigura caile de acces necesare pentru interventii in caz de urgenta conform legislatiei in vigoare.

Autorizarea executarii constructiilor va asigura respectarea distantelor minime obligatorii fata de caile de circulatie, sistemelor de alimentare cu energie electrica, conducte apa, canalizare si altele asemenea, conform legislatiei in vigoare

Autorizarea executarii lucrarilor de construire de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate si poate fi conditionata de obligatia efectuarii in parte sau total de catre investitorii interesati in baza legislatiei in vigoare

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientare fata de puncte cardinale – cu respectarea conditiilor si recomandariilor cuprinse in - Regulamentul general de Urbanism aprobat prin HGR 525 / 1996 precum si in celelalte norme / normative / standarde in ceea ce priveste functiunea propusa

Amplasarea fata de drumurile publice - autorizarea executarii constructiilor se face cu asigurarea respectarii profilului strazii Calea Aradului (stabilite prin HCL 332/2018 si Masterplan

Aeroport) si anume: inafara zonei aeroportului profilul transversal incluzand drumurile colectoare va avea urmatoarea structura in raport cu axul DN79: doua benzi/sens (3,5m / banda), acostament 1,5m, rigola 1,0m, zona verde 2,0m, 2 benzi autovehicule (una /sens, 3,0m /banda), 2 benzi biciclete (una /sens, 3,0m total), zona verde (2,0m) si trotuar 2,5m

Amplasarea fata de cai navigabile – nu este cazul

Amplasarea fata de cai ferate – nu este cazul

Amplasarea fata de aeroporturi – Obiectul prezentei documentatii (parcelare si creare acces la parcele) detaliaza dar nu modifica reglementarile urbanistice stabilite prin PUZ aprobat cu HCL 332/2018 si Masterplan tramten in ceea ce priveste zonarea functionala si infrastructura de transport, nu pericliteaza serviciile aeronautice civile, care sunt cuprinse in RACR - CADT editia 1/2015 si introduse in regulamentul local/zonal aprobat de urbanism la solicitarea AACR. In consecinta, se va solicita aviz AACR la faza autorizatie de construire pentru orice obiectiv de construire pe loturile nou create.

Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat - nu este cazul

Amplasarea fata de aliniament – se respecta minim distantele stabilite prin PUG si RLU Oradea pentru zona functionala Et, respectiv cele stabilite prin prezentul regulament la cap. III si IV

Amplasarea in interiorul parcelei – se respecta minim distantele stabilite prin PUG si RLU Oradea pentru zona functionala Et, respectiv cele stabilite prin prezentul regulament la cap. III si IV

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile – Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse prin prezenta documentatie este permisa in conditiile asigurarii accesului la drumul colector (reglementat conform HCL 332/2018 si Masterplan Aeroport) astfel incat sa se permita accesul pe teren a mijloacelor de interventie in caz de necesitate. Stationarea autovehiculelor se asigura pe fiecare lot nou creat in parte, dimensionate in parcuri conform functiunii propuse si cu respectarea anexei 2 la RLU Oradea

Accese pietonale – Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse prin prezenta documentatie este permisa in conditiile asigurarii accesului pietonal – cai de acces din drum public pe teren proprietate privata. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa se permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare

8. Reguli cu privire la echiparea editiara

Racordare la retele publice de echipare editiara existenta – Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse prin prezenta documentatie este permisa in conditiile asigurarii racordarii (directe sau prin extindere retea) la retele existente de apa, canalizare si energie electrica pe cheltuiala beneficiarului.

Realizare de retele edititare –extinderile de retea sau mariri de capacitate (daca este cazul) se realizeaza de catre investitor/beneficiar daca este cazul, in conditiile stabilite de catre administratia publica locala

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Prezenta documentatie respecta RLU Oradea in vigoare, zona functionala Et si anume cumulativ:

- (a) să aiba front la strada
- (b) lungimea frontului la strada să fie de mai mare sau egala cu 20 m
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada
- (d) suprafata să fie mai mare sau egală cu 750 mp
- (e) să aiba forma regulata S min = 750mp.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuriri

Prezenta documentatie respecta RLU Oradea in vigoare, zona functionala Et si anume, cel puțin:

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie.

- Spre strada / spațiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente, minim 30% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

Se reglementeaza urmatoarele unitati si subunitati functionale:

1. Terenul studiat, amplasat in Oradea str. Calea Aradului, identificat cu
 - cad. 218008 (inscris in CF 218008Oradea), 4181mp
 - cad. 219193 (inscris in CF 219193 Oradea), 18954mp
 - cad. 219260 (inscris in CF 219260Oradea), 3065mp
 - cad. 219261 (inscris in CF 219261 Oradea) 414mp

se constituie functional, prin operatiuni notariale/cadastrale, astfel:

- LOT 1 (s=2834mp) – zona functionala Tr-transporturi rutiere
- LOT 2 (s=3777mp) – zona functionala Et, cu acces la drum colector
- LOT 3 (s=3569mp) – zona functionala Et, cu acces la drum colector
- LOT 4 (s=3450mp) – zona functionala Et, cu acces la drum colector
- LOT 5 (s=3337mp) – zona functionala Et, cu acces la drum colector
- LOT 6 (s=3297mp) – zona functionala Et, cu acces la drum colector
- LOT 7 (s=3285mp) – zona functionala Et, cu acces la drum colector
- LOT 8 (identificat cu nr. cad. 219260, s=3569mp) – zona functionala Et, cu acces la drum colector

2. Terenul aflat in proprietatea beneficiarului identificat cu:

- cad. 221400 Oradea (inscris in CF221400 Oradea), 400mp
- cad.221412 Oradea (inscris in CF221412 Oradea), 303mp
- cad.221409 Oradea (inscris in CF221409 Oradea)= 607mp

afectat de realizarea drumurilor colectoare aferente Carii Santandreiului si Carii Aradului (DN79) pana la limita zonei de intravilan a municipiului Oradea se vor transfera in domeniul public potrivit cadrului legislativ, in vigoare, referitor la realizarea obiectivelor de interes public

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale.

(Regim tehnic propus pentru zona de studiu. Autorizarea constructiilor)

A. Utilizare functionala

1. utilizari admise

Pentru LOT 1: conform zona functionala Tr (PUG 2016Oradea in vigoare) corelat cu reglementarile stabilite prin HCL 332/2018 si Masterplan Aeroport

Pentru LOT 2-8: conform zona functionala Et (PUG 2016Oradea in vigoare): de administrarea afacerilor /financiar bancare/ tertiare/ cultura/ invatamant si cercetare/ de sanatate si asistenta sociala/ sportive/ turism/ comerciale en detail, inclusiv alimentatie publica inclusa in cladiri cu functiuni mixte si servicii de mari dimensiuni/servicii industriale si servicii tehnice/ aferente infrastructurii de transport

2. utilizari admise cu conditionari

Pentru LOT 2-8: conform zona functionala Et (PUG 2016Oradea in vigoare):elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau inafara spatiului public/ garaje publice sau private sub si supratrane/ activitati de mica productie

3. utilizari interzise

Pentru LOT 1: orice utilizari, altele decat cele admise

Pentru LOT 2-8: conform zona functionala Et (PUG 2016Oradea in vigoare):orice utilizari, altele decat cele admise si admise cu conditionari

B. Conditi de amplasare, echipare si configurare cladiri

4. caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni LOT 2-8:

- suprafete = intre 2478mp si 3777mp
- front la drum colector= intre 32,00m si 34,00mp
- adancime minima=92,00m

-adancimea mai mare decat frontul la strada

Sunt permise alipiri intre 2 parcele invecinate in vederea unor investitii mari, caz in care regimul tehnic pentru parcele edificabile se va aplica parcelei rezultate.

In cazul unor dezmembrari ulterioare de incinta se vor respecta reglementarile minime Et

5. amplasarea fata de aliniament

Se considera aliniament frontul loturilor 2-8 cu lotul 1 destinat realizarii drumului colector.

LOT 2-8:

a.pentru constructii principale: minim 45m din ax C.Aradului, cu respectarea reglementarilor legale si tehnice in vigoare pentru construire la faza Autorizatie de construire

b.pentru anexele specifice functionarii (de tip cabina poarta, tehnico-edilitare: post trafo, bazine apa etc., publicitate etc) pot fi amplasate inafara limitei de implantare in conditiile respectarii prevederilor normelor tehnice si a legislatiei specifice privind securitatea la incendiu si ale normelor tehnice ce definesc fluxul functional specific desfasurarii activitatilor de baza

6. amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

LOT 2-8:

a. pentru constructii principale:

-retragere laterala: minim 4,50m, cu respectarea prevederilor normelor tehnice si a legislatiei specifice privind securitatea la incendiu si ale normelor tehnice ce definesc fluxul functional specific desfasurarii activitatilor de baza, la faza Autorizatie de construire

-retragere posterioara: minim 6,00m, cu respectarea prevederilor normelor tehnice si a legislatiei specifice privind securitatea la incendiu si ale normelor tehnice ce definesc fluxul functional specific desfasurarii activitatilor de baza, la faza Autorizatie de construire

b. pentru anexele specifice functionarii (de tip cabina poarta, tehnico-edilitare: post trafo, bazine apa etc., publicitate etc) pot fi amplasate inafara limitei de implantare in conditiile respectarii prevederilor normelor tehnice si a legislatiei specifice privind securitatea la incendiu si ale normelor tehnice ce definesc fluxul functional specific desfasurarii activitatilor de baza

7. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

LOT 2-8: Se vor respecta conditiile prevederilor normelor tehnice si a legislatiei specifice privind securitatea la incendiu si ale normelor tehnice ce definesc fluxul functional specific desfasurarii activitatilor de baza

8. circulatii si accesuri

LOT 2-8: Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse prin prezenta documentatie este permisa in conditiile asigurarii accesului carosabil si pietonal direct in incinta din drumul colector, cu respectarea avizului Administratorului drumului si a Serviciului Politiei Rutiere.

Pentru asigurarea fluxului de transport auto cu gabarit mare se asigura racordrea la marginea partii carosabile a drumului colector cu arce de cerc cu raza de 9,00m

9. stationarea autovehiculelor

LOT 2-8: :

Stationarea autovehiculelor se va organiza exclusiv in interiorul loturilor nou create.

Necesarul de parcaje: se vor asigura locuri de parcare normate dupa activitatile propuse pe fiecare lot cu respectarea Anexei 2 la RLU-PUG 2016 Oradea in vigoare.

10. inaltimea maxima a constructiilor

LOT 2-8: cu respectarea reglementarilor zonei functionale Et: (1-3S)+P+5+1R / Inaltimea maxima la cornisa 22 m, iar inaltimea totala max.25m (ultimul nivel va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80 m) in conditiile obtinerii avizului AACR si STS- la faza autorizatie de construire

11.aspectul exterior al constructiilor

LOT 2-8: Cu respectarea reglementarilor aferente zonei functionale Et din RLU-PUG 2016Oradea in vigoare

12. conditii de echipare editiara

LOT 2-8: in vederea construirii, vor fi echipate tehnico-edilitar prin racordare la retelele publice de apa/canalizare, electrice in conditiile cap. II, art. 8. Fridele de bransament si contorizare vor fi amplasate la limita de proprietate si integrate, pe cat posibil, in imprejurire.

Se asigura sistemul de ape pluviale din incinta fara afectarea proprietatilor invecinate si a suprastructurii domeniului public

Se vor asigura platforme individuale / spatii interioare de colectare ecologica a deseurilor accesibile din domeniul public pentru evacuare.

13. spatii libere si spatii plantate

LOT 2-8: Cu respectarea reglementarilor aferente zonei functionale Et din RLU-PUG Oradea in vigoare: minim 20%. Se va amplasa obligatoriu pe loturile propuse, la aliniament, o fasie de minim 4,00m de zona verde de protectie

14. imprejmuriri

LOT 2-8: H max. 2,5m / spre spatiul public soclu opac (h max.80 cm) + parte transparenta (grilaj metalic sau similar) si laterale de tip transparent sau opac. Porțile din aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public

C. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor

15. procent maxim de ocupare a terenurilor (POT)

LOT 2-8: POT max: 45% PE LOT CONSTRUIBIL (calculat astfel: Stotal (26114mp)*40% / Sconstruibil (23281mp)*100)

16. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

LOT 2-8: CUT max= 2,4

Intocmit
arh. Raluca E. Covacescu

