

REGLEMENTARE TEREN PENTRU DEZVOLTARE ZONA ACTIVITATI ECONOMICE - DEPOZITARE

VOL. II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

OBIECT REGULAMENTARE TEREN PENTRU DEZVOLTARE ZONA ACTIVITATI

ECONOMICE - DEPOZITARE

Mun. Oradea, Calea Aradului nr. 123B, nr. cad. 9608, jud. Bihor

BENEFICIAR

MARINADI SERVCOM SRL, reprezentata prin Vid Gabriela Adriana
Mun. Oradea, str. Mestesugarilor, nr. 38, jud. Bihor

PROIECTANT

SC ARCHISTUFF STUDIO SRL

C.U.I.: R035719611 | 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

**COORD. PROIECT DE SPECIALITATE
URBANISM**

arh. SIM Rodica

FAZA

PUZ

PROIECT NR.

/ 2022

DATA

FEB. 2025



CUPRINS

- I. **Dispozitii generale**
 1. Rolul PLU
 2. Baza legala a elaborarii
 3. Domeniu de aplicare
- II. **Reguli de baza privind modul de ocupare a 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 editara
 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. Prescriptii la nivel de zona
 - A. Utilizare functionala
 1. Utilizari admise
 2. Utilizari admise cu conditionari
 3. Utilizari interzise
 - B. Conditi de amplasare, echipare si configurare a cladirilor
 4. Caracteristicile parcelelor / loturilor: suprafete, forme, dimensiuni
 5. Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei
 6. Circulatii si accesuri
 7. Stationarea autovehiculelor
 8. Inaltimea maxima admisa a cladirilor
 9. Aspectul exterior al cladirilor
 10. Conditi de echipare editara si evacuarea deseurilor
 11. Spatii libere si spatii plantate
 12. Imprejmuiri
 - C. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
 13. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
 14. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
- IV. **Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale**
- V. **Unitati teritoriale de referinta**

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 sta:

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 MLPsAI
2. Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG Nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGL, aprobat prin Ordinul MLPsAI Nr. 21/N/10.04.2000
3. Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare
4. Ordinul MDRsAP 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 are suprafata totala din acte de 11.509 mp si masurata de 11.509 mp

Vicinatatile acestui amplasament sunt:

La EST:	Drum asfaltat (EG71)
La NORD:	Proprietati private
La VEST:	Proprietati private
La SUD:	Proprietati private

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 editate existente pe culoarul de drum de utilitate publica existent, ca urmare a investitiilor in zona;
- racordarea / bransarea constructiilor la retelele editate 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 jgheaburi 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 retea pentru colectarea apelor pluviale existente, disponibila si functionala:

- 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) – parcela va dispune de spatii verzi organizate pe sol natural ce va ocupa un procent minimum de 20% si va cuprinde exclusiv vegetatie joasa, medie si inalta;

Spatiile care beneficiaza de aliniamente 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 m³ 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 finta umana, se apreciaza ca o suprafata foliara de 25 m² acopera nevoia zilnica pentru o persoana (Iliescu A.F., 2006).

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 parcelei (aliniamente, limite laterale si limite posterioare), conform suportului desenat (planselor U03 si U04 REGLEMENTARI – MOBILARE ORIENTATIVA) si prescriptiilor din cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU).

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.

G. 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

Propunerea respecta O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor – art 47, alin 1.

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

Se va depune documentatie specifica pentru obtinerea avizului in scopul stabilirii inaltimii maxime a

constructiilor propuse:

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 – 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, imprejurii 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 sau a reglementarilor specifice PUZ;

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 (personalul) 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 – privind amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numarul și configurația acceselor sunt determinate astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

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

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege cale de acces pentru pietoni, dintr-un drum public pe terenul proprietate privată grevata de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacități a rețelelor se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile încheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenul studiat are acces la drumuri publice și o dimensiune în plan cca. lungime 141,86 ml și latime 72,41 ml.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMURI

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (iasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevede

garaje/parcaje subterane care depasesc amprenta cladirii, 50% din spatiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioara a acestora. Spre strada / spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), minim 50% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi. 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. Spatiile verzi cu acces public asa cum au fost marcate in plansa de incadrare in Etapa 2 (vezi U02.1) nu se vor imprejmuii si vor ramanea cu acces public in proprietatea beneficiarului. Se vor amenaja si intretine pe cheltuiala beneficiarului.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului MARINADI SERVCOM SRL, reprezentata prin Vid Gabriela Adriana, in vederea reglementarii terenului identificat cu nr. cad. 9608, cuprins in limitele intravilanului mun. Oradea, pentru dezvoltarea zonei de activitati economice – depozitare.

REGULAMENT DE URBANISM

A. UTILIZARE FUNCTIONALA

Caracterul propus este de Spatii urbane destinate activitatilor economice cu caracter tertiar.
Organizare urbana bazata pe un regim de construire deschis.

SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICA:

Conform PUZ aprobat prin HCL nr 332 din 12.04.2018 se propune cedarea LOTULUI 1 cu suprafata de 3.252 mp din proprietatea beneficiarului pentru formarea profilului de drum tip II.A cu latimea de 50 m.

1. UTILIZARI ADMISE

- Functionii de administrarea afacerilor
- Functionii financiar bancare
- Functionii tertiare
- Functionii de cultura
- Functionii de invatamant si cercetare
- Functionii de sanatate si asistenta sociala
- Functionii sportive
- Functionii de turism
- Functionii comerciale en detail si servicii de mari dimensiuni
- Functionii de servicii industriale si servicii tehnice
- Functionii aferente infrastructurii de transport

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Garaje publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:
-sa nu fie amplasate exclusiv in aliniament (sa fie amplasate in interiorul parcelei sau in spatele unui tract dedicat altor functiuni sau in retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane)
-accesul autovehiculelor sa se realizeze, de preferinta, din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel încât sa nu perturbe traficul.

Activitati de mica productie, cu urmatoarele conditii:

-sa fie parte a unei activitati de tip comercial – productie sa fie desfacuta preponderent in aceasta locatie

-spatiile de productie sa nu fie dispuse spre spatiile publice
-nivelul de poluare sa se încadreze in limitele admise pentru aceasta zona

3. UTILIZARI INTERZISE

Locuire de orice tip.

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

Depozitare de materiale refofosibile.

Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comert si alimentatie publica practicate prin ochiuri mobile in vitrine / ferestre.

Garaje in cladiri provizorii amplasate in interiorul parcelelor.

Construcții provizorii de orice natura.

Orice utilizari, altele decât cele admise la UTILIZARI ADMISE CU CONDITII si la UTILIZARI ADMISE.

B. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE LOTURILOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada
- (b) lungimea frontului la strada sa fie de mai mare sau egala cu 30 m
- (c) adâncimea sa fie mai mare decât frontul la strada
- (d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 1000 mp
- (e) sa aiba forma regulata

Se pot realiza demembrari ulterioare cu conditia ca parcelele nou formate sa indeplineasca caracteristicile enumerate la punctele a); b); c); d) si e)

Lot 1 cu suprafata de 3.252 mp (propus spre cedare)

Lot 2 cu suprafata de 8.257 mp (in proprietatea beneficiarului)

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELEI

Minim 6,00 m de la aliniamentul strazii- Drum colector / Drum nou propus pe latura nordica)

Minim 4,5 m de la limita laterala de proprietate (latura sudica) la limitele laterale de proprietate

Minim 10 m de la latura vestica (latura invecinata cu PUZ aprobat prin HCL. nr. 353 din 25.04.2024

ORADEA),

Minim 31,50 m de la latura estica (latura invecinata cu drumul E 671).

6. CIRCULATI SI ACCESE

Se propune realizarea accesului de pe laturile Nord din drumul nou propus spre dezvoltare. Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la garaje, conform normelor. Accesul va avea latimea maxima de 8.25 m.

7. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcelele se vor dimensiona conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism (PLUG- Oradea).

Pentru personal:

Vor fi prevazute parcele in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafata de 100 m².

Numarul locurilor de parcare se suplimenteeaza cu minim 20% din totalul de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori / aprovizionatori.

- parcare pentru biciclete egal cu nr. de parcele .

Pentru vehiculele aferente activitatii economice:

- din numarul total de parcele - 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia

8. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+5+R/M. Nivelul retras va avea o retragere din planul fatadei de minimum 1,80 m. Se admit nivele partiale (suparte, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa reglementata.

Regimul de inaltime maxim al constructiilor si instalatiilor dezvoltate pe amplasamentul reglementat se va stabili pe baza unui studiu de obstacolare realizat la momentul autorizarii constructiilor.

9. 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. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Pentru a determina un imagine urbana unitara prin PUZ de Urbanizare se va reglementa in mod detaliat aspectul exterior al cladirilor in ceea ce priveste volumetria, plastica arhitecturala, materialele de finisaj ale fatadelor, culorile etc.

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 la PLUG Oradea.

10. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

ALIMENTARE CU APA

Pentru zona studiata se va extinde / racorda daca este necesar reteaaua de apa existenta in zona pentru aprovizionarea populatiei din aceasta zona. Conductele de apa vor fi pozate pe trama stradala propusa, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare. Din prescriptiile acestui STAS mentionam : - Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet; - Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii; - Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

CANALIZARE

Pentru zona studiata se va extinde / racorda daca este necesar reteaaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate de la populatia prezenta in aceasta zona precum si pentru evacuarea apelor pluviale din aceasta zona. Conductele de apa vor fi pozate pe trama stradala existenta si propusa, iar pentru realizarea racordului se va realiza un proiect intr-o etapa ulterioara.

Conditii de protectie a echiparii tehnico - edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare. Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna sub reteaaua de alimentare cu apa.

- Din prescriptiile "Normelor de igiena" privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 981/1984 mentionam ca :

- Statile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m de zona de locuit.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Reteaaua de energie electrica va fi pozata pe trama stradala propusa. Pentru asigurarea necesarului de energie electrica pentru locuinta propusa se va realiza un calcul de consum de energie electrica intr-o faza ulterioara de proiectare. Propunerea va fi avizata de furnizor.

Conditii de protectie a echiparii tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protectie de

- 24 m - pentru LEA intre I si 110 kV

- 37 m - pentru LEA 110 kV

- 55 m - pentru LEA 220 KV

Conform PE 107 articolul 4.3.1. Culoarul de protectie pentru liniile de tip LES 20 KV este de 0,8 m.

Distanțele fata de rețelele tehnico-edilitare sunt precizate in normativul PE 107 la articolul 4.3.2. Aceste distanțe sunt următoarele:

- distanța fata de - rețelele de apa si canalizare - pe orizontala 0,5 m
 - pe verticala 0,25 m
- termice, apa fierbinte - pe orizontala 0,5 m
 - pe verticala 0,2 m
- drumuri - pe orizontala 0,5 m
 - pe verticala 1 m
- gaze - pe orizontala 0,6 m
 - pe verticala 0,1 m
- fundatii de cladiri - pe orizontala 0,6 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate.

Rețelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele de specialitate in vigoare, precum si cele din domeniile conexe.

In principal se face referinta la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 1 kV.
- PE 104/93- Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kV
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune.
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea si executia rețelilor de cabluri electrice.
- PE 125/89 - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu liniile de telecomunicatii.

- LI - cp 5 - ICGENERG 89 - Instructiuni de proiectare a incrucisariilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.t. fata de alte linii, instalatii si obiective.

- STAS 8589/1-91 - Amplasarea in localitati a rețelilor editate subterane executate in sapatura.

- ID 17-86 - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice in zone cu pericol de explozie.

- PE 122-82 - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de imbunatatiri funciare.

- PE 123-78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole.

TELECOMUNICATII

Rețeaua de telecomunicatii va fi pozata pe trama stradala propusa. Pe traseul cablurilor interurbane si fibra optica existente se vor crea culoare de protectie de 3 m (stanga, dreapta). Se pot oferi astfel servicii de

telefonie vocala clasice suplimentare, precum si servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteza, circuite, inchiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.). In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane si aeriene in vederea respectarii normativelor in vigoare. Instalarea cablurilor telefonice, saptura sau aerian nu prezinta un pericol pentru sanatatea oamenilor si nici nu influenteaza in mod direct sau indirect protectia mediului ambiant.

ALIMENTARE CU CALDURA

In zona pentru constructiile existente, incalzirea spatiilor se face cu centrale termice proprii sau cu sobe folosind combustibili solid / energie electrica, numai dupa realizarea unui proiect de specialitate.

GOSPODARIE COMUNALA

Dupa reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Oradea va asigura evacuarea deseurilor precum si transportarea acestora la groapa de gunoi a orasului in baza unui contract intocmit cu fiecare proprietar in parte.

11. SPATIUL LIBERE SI SPATIUL PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). In cazul in care se prevede garaje/parcaje subterane care depasesc amprenta cladirii, 50% din spatiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioara a acestora. Spre strada / spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), minim 50% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi. 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. Spatiile verzi cu acces public asa cum au fost marcate in planșa de incadrare in Etapa 2 (vezi UD2.1) nu se vor impregmii si vor ramane cu acces public in proprietatea beneficiarului. Se vor amenaja si intretine pe cheltuiala beneficiarului.

12. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,5 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

C. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- 13. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
POT maxim admis = 50%.
- 14. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
CUT maxim admis = 2,4

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Terenul studiat identificat cu nr. cad. 9608, conform CF 181962 Oradea are suprafata totala de 11.509 mp. Conform PUG Oradea este cuprins in limita terenurilor intravilane, Et : Zona de activitati economice cu caracter terțiar.

Prezenta documentatie propune:

- Reglementarea terenului pentru dezvoltare zona activitati economice – depozitare;
- Formarea de 2 loturi (Lot 1 = 3.252mp; Lot 2 = 8.257mp);
- LOTUL 1 cu suprafata de 3.252 mp destinat pentru formarea profilului de drum tip II.A cu latimea de 50 m, conform PUZ aprobat prin HCL nr 332 din 12.04.2018;
- LOTUL 2 cu suprafata de 8.257 mp destinat pentru dezvoltare zona activitati economice – depozitare.

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

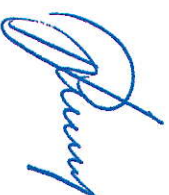
Reglementarile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ vor fi introduse in PUG-ul municipiului Oradea.

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. IVAN Leontin-Marius

