

S.C. IBA ARCHITECTS PLUS S.R.L.

CUJ. 41302359 | COD FISCAL J5/1692/2019
410017 - ORADEA, STR. EPISCOPI ROMAN CIOROGARIU, NR 15, JUDE. BIHOR
T. +40 771 124 492 | E. adrian.peredercu@yahoo.com

ARCHITECTS +

Regulament local de urbanism P.U.Z.(plan urbanistic zonal):

01.Dispozitii generale:

1.1. Rolul R.L.U.(regulament local de urbanism):

Prezentul Regulament se asociază PLANULUI URBANISTIC ZONAL și are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aproba odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului.

Amplasamentul pe care s-a inițiat P.U.Z.-ul este situat în intravilanul Municipiului Oradea, în partea de vest, și este inițiat de următoarele nr. Cadastrele: 212784; 212749; 212750; 212775; 212730 și se învecinează cu:

Vecinatati:

Nord: Drum expres (domeniu public)

Est: Drum expres (domeniu public)

Sud: Drum public cad: 192952 Mun Oradea (nemodernizat - fara continuitate)

Vest: Drum public Cad: 64735 Comuna Bors. — aflat în administrarea Municipiului Oradea conform HCL Bors nr. 35/21.04.2009

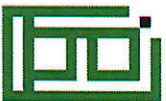
Amplasamentul se află la limita intravilanului existent al municipiului Oradea, și Comuna Bors.

La momentul elaborării documentației terenul este liber de construcții.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuție a construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în PUZ, conform planșei de Reglementări Urbanistice, parte componentă din prezentul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) **“PUZ PARCELAIRE TEREN PENTRU ACTIVITATI INDUSTRIALE”**

pe parcelele identificate prin nr. Cad: 212784; 212749; 212750; 212775; 212730, intravilan, loc. Oradea, jud. Bihor și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.



ARCHITECTS +

1.1. Baza legala a elaborarii:

Reglementul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal — indicativ GM — 010 — 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului, modificat si completat;
- legea nr. 453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Cod civil;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Oradea.

1.3. Baza legala a elaborarii:

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor ce vor fi amplasate pe suprafata de teren studiata prin prezenta documentatie

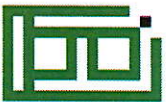
1.4. Aprobarea REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

Regulamentul Local de Urbanism anexa la PLANUL URBANISTIC ZONAL: „**PUZ PARCELAIRE TEREN PENTRU ACTIVITATI INDUSTRIALE**” se aproba prin Hotararea Consiliului Local a Primariei Municipiului Oradea pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate publica a Administratiei Publice Locale.

1.5. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism:

Domeniul de aplicare al prezentului RLU se refera la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor ce vor fi amplasate pe suprafata de teren intravilan in teritoriul administrativ al municipiului Oradea, jud. Bihor.

Zonificarea functionala propusa prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa UO4



S.C. IBA ARCHITECTS PLUS S.R.L.

CUI. 41302359 | COD FISCAL J5/1692/2019
410017 - ORADEA, STR. EPISCOP ROMAN CIOROGARIU, NR.15, JUDE. BIHOR
T. +40 771 124 492 | E. adrian.peredercu@yahoo.com

ARCHITECTS +

„Reglementari Urbanistice” pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

02.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor in zona de studiu identificat pentru parcelele rezultate in urma propunerii PUZ:

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

2.1.1 Terenuri agricole din intravilan

In zona studiata exista terenuri avand categoria de folosinta Agricola in intravilan.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari cuprinse in prezentul regulament, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective: valorificarea terenurilor existente in intravilan, extinderea retelelor tehnico-edilitare, construirea de cladiri durabile si cu impact pozitiv in zona, amenajarea spatiilor exterioare publice sau private conform normelor in vigoare pentru functiunea prevazuta.

In zona studiata nu exista monumente si ansambluri de arhitectura, zone istorice urbane, monumente de arta plastica si cu valoare memoriala.

In cazul indentificarii de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.2 Zonele cu valoare peisagistica si zonele natural protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural — conformare si amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.



S.C. IBA ARCHITECTS PLUS S.R.L.

CUI. 41302359 | COD FISCAL J5/1692/2019
410017 - ORADEA, STR. EPISCOP ROMAN CIOROGARIU, NR 15, JUD. BIHOR
T. +40 771 124 492 | E. adrian.pencercu@yahoo.com

ARCHITECTS +

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

2.2.1 Siguranta in constructii

Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

2.2.3 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

2.2.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv, sau centralizat.

REGLEMENTARI IN CADRUL PUZ-ULUI:

PREVEDERI P.U.Z. — UTR.EI:

REGLEMENTARI APLICATE NOILOR PARCELE:

UTILIZARI ADMISE:

- Functiuni industriale si de depozitare;
- Functiuni de servicii industriale si servicii depozitare: comert en-gros, comert cu materiale de constructii, productie, depozitare, logistica, distributie si desfacere.
- Functiuni aferente infrastructurii de transport;

UTILIZARI INTERZISE:

Locuire de orice tip;
Depozitare de deseuri industriale, tehnologice, etc in afara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.



ARCHITECTS +

Comert en detali 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.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spatiul public.

Construcții provizorii de orice natura.

Publicitate comerciala realizata cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala locala, aprobat;

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctele mentionate la utilizari admise sau 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, cu acordul proprietarilor direct afectati.

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:

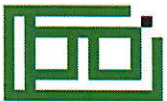
- Vor avea front la strada;
- Lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egala cu 20.00m
- Suprafata parcelelor va fi mai mare sau egala cu 2000mp
- Se rezerva posibilitatea de a comasa doua sau mai multe loturi, in vederea realizarii unor investitii mai ample.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- Alinieria cladirilor fata de aliniament nu este obligatorie;
- Retragera de la aliniament va fi de minim 6m (3m spatii verzi cu acces public nelimitat) + 3.00m intre imprejmuire si cladirile propuse.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Este interzisa construirea pe limitele de proprietate.
- Retrageri laterale: minim $\frac{1}{2}$ din inaltimea cladirii la atic sau cornisa superioara, dar nu mai putin de 4.50m.
- Retrageri de la limita posterioara: $\frac{1}{2}$ din inaltimea cladirii la atic sau cornisa superioara, dar nu mai putin de 20.00m (6m spatii verzi de aliniament cu acces public nelimitat + 14m intre imprejmuire si cladirile propuse)



S.C. IBA ARCHITECTS PLUS S.R.L.

CUI. 41302359 | COD FISCAL J5/1692/2019
410017 - ORADEA, STR. EPISCOP ROMAN CIOROGARIU, NR.15, JUD. BIHOR
T. +40 771 124 492 | E. adrian.penedercu@yahoo.com

ARCHITECTS +

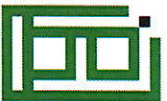
- Retragererea dintre doua corpuri de cladire aflate pe aceeasi parcela va fi de 2/3 din inaltimea celei mai inalte, insa nu mai putin de 6.00m.
- Anexele cu regim de inaltime parter, cu suprafata maxima 10% din suprafata terenului, vor putea fi ampalsate in conformitate cu prevederile Codului Civil si normelor tehnice de securitate la incendiu, insa nu intre aliniament si limita de implantare inspre aliniament.
- Este admisa retragerea in trepte, cu conditia asigurarii la fiecare cornisa sau altc intermediar a regulii de retragere mentionate mai sus.
- Pentru parcelele deschise spre drumul expres, pentru amplasarea de panouri publicitare sau alte obiective de semnalistica, constructii care pot dauna circulatiei auto, se vor face numai cu acordul avizatorului si respectarea legislatiei in vigoare.

CIRCULATII SI ACCESE:

- Accesul la parcelele propuse si studiate in zona se va realiza de pe drumul intern propus (cu suprafata totala de 9060.44mp), care va racorda printr-un racord simplu la drumul identificat prin cad: 64735 (racord realizat la 477m) de la intersectia cu Calea Borsului.
- In cazul in care se vor dori accese din alte drumuri din jur se vor solicita prin avizare ulterioara de specialitate.
- Parcelele comune vor avea in principiu un singur acces auto/pietonal cu latime maxima de 8.00m.
- Daca se comaseaza unul sau mai multe parcele, se vor permite suplimentarea numarului de accese egala cu numarul parcelelor comasate.
- Parcelele cu doua sau mai multe alinamente vor putea beneficia de cate un acces la fiecare aliniament.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se admit doua puncte de acces pentru parcelele de colt.
- Pentru amenajarea curtilor cu rol carosabil si pietonal din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Locurile de parcare necesare va fi dimensionat conform Anexei 2 la R.L.U. aferent P.U.G. aflat in vigoare.



S.C. IBA ARCHITECTS PLUS S.R.L.

CUI. 41302359 | COD FISCAL J5/1692/2019
410017 - ORADEA, STR. EPISCOP ROMAN CIOROGARIU, NR 15, JUD. BIHOR
T. +40 771 124 492 | E. adrian.penedercu@yahoo.com

ARCHITECTS +

- Cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.
- Se poate asigura stationarea autovehiculelor in cladiri dedicate, situate la o distanta de maximum 150m de imobil, daca pentru locurile necesare exista un drept real de folosinta, garantat prin detinerea in proprietate sau prin concesiune.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:

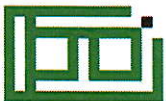
- Inaltimea maxima admisa nu va depasi 21m.
- Regim de inatime maxim admis (1-3S/D+P+4)

ELEMENTE DE VOLUMETRIE:

- Toate constructiile de pe parcelele cu deschidere spre domeniu public (drum expres, drum comunal, drum incinta) vor avea fatadele tratate dupa principiul fatadelor principale, unde se vor putea integra compozitii arhitecturale contemporane, prin prezenta golurilor (accese, ferestre), elemente articulare (ancadramente, retrageri, ritmuri verticale sau horizontale) cu finisaje de calitate, iar unde este posibil chiar solutii de fatade verzi, acest aspect contribuind la coerența peisajului urban si la calitatea perceptiei spatiului public ca fatada spre strada.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterul zonei (HG 525/1996, Art. 32)
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si asepect exterior, intra in contradicție 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.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR:

- Autorizarea executarii constructiilor este admisa numai dupa finalizarea procesului de echipare compelta.
- Prelungirea infrastructurii edilitare se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).
- Fiecare incinta va dispune de spatii adecvate, destinate colectarii deseurilor menajere, ca si a celor rezultate din activitatea specifica.



S.C. IBA ARCHITECTS PLUS S.R.L.

CUI. 41302359 | COD FISCAL. J5/1692/2019
410017 - ORADEA, STR. EPISCOP ROMAN CIOROGARU, NR 15, JUD. BIHOR
T. +40 771 124 492 | E. adrian.peredercu@yahoo.com

ARCHITECTS +

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- Pe ansamblul unei parcele/incinte, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).
- SPRE DRUMURILE PUBLICE, PARCELELE VOR AVEA UN ALINIAMENT DE SPATII VERZI, CU ACCES PUBLIC NELIMITAT, PLANTATE CU VEGETATIE MICA, MEDIE, MARE.
- Parcelele care au front si spre drumul expres, vor dispune aliniamentul verde pe toata lungimea agestuiă.

IMPREJMUIRI:

- Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Spre parcelele vecine vo putea fi transparente sau de tip opac.
- Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.5m.
- Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Portile de acces situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI(P.O.T.):

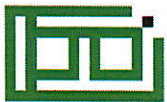
60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI(C.U.T.):

1.20

PARCELARE PROPUSA CONFORM ETAPEI 1 DE IMPLEMENTARE PUZ:

LOT	SUPRAFATA (MP)	PROPRIETAR:
P01	20308.46	ANABUS TRANS SRL
P02	9861.82	ANABUS TRANS SRL
P03	4901.21	ANABUS TRANS SRL
P04	4762.12	ANABUS TRANS SRL
P05	5442.05	ANABUS TRANS SRL
P06	8791.47	ANABUS TRANS SRL/BRUKEN IMOBILIARE SRL
P07	10411.65	ANABUS TRANS SRL/BRUKEN IMOBILIARE SRL
TOTAL	64478.78mp	



S.C. IBA ARCHITECTS PLUS S.R.L.

CUI. 41302359 | COD FISCAL J5/1692/2019
410017 - ORADEA, STR. EPISCOP ROMAN CIOROGARIU, NR 15, JUĐ. BIHOR
T. +40 771 124 492 | E. adrian.perederu@yahoo.com

ARCHITECTS +

Pentru realizarea profilului drumului de incinta propus vor fi afectate si parcele vecine, cu descrierea urmatoare:

SUPRAFETELE PARCELELOR VECINE, IMPACTATE DUPA REALIZARE PROFIL STRADAL PROPUȘ, DIN ZONA STUDIATA — PROFIL 14M.

LOT VECIN AFECTAT:	SUPRAFATA TERENULUI DUPA CEDARE:	PROPRIETARI
LOT 17(cad:219684)	14798.67MP	ADRIAN MIHUT
LOT 18(cad:192952)	9091.90mp	MUN ORADEA (drum rezultat - propus)

Suprafata de 1679.54mp din cad 192952 — (drum existent) este propusa a fi transferata catre S.C. Anabus Trans SRL din domeniul public printr-o procedura ce se va stabili ulterior elaborarii documentatiei PUZ.

NOTA:

Acest regulament este obligatoriu si se va implementa in emiterea certificatelor de urbanism pentru construire pentru fiecare parcela in parte!

Pentru o intelegere mai clara a regulamentului propus se recomanda consultarea si documentatiei (parti desenate din cadrul planului urbanistic zonal)

Intocmit:

arh. Adrian Perederu

SeŃ proiect:

arh. Adrian Perederu

Urbanist:

Urb. Lavinia Elena Otelea

