



RO 410102, ORADEA, STR. LUNGA NR. 4  
TEL. 0359 191 402, 0726 185 869  
CUI RO11493800, J05/130/1999

SC POLIART SRL

**Proiect nr.: 1539/2019**

**Beneficiar: SC EVOLUTION DEVELOPERS SRL**

**Lucrarea: PUZ REGENERARE URBANA, AMENAJARE PARCARI PUBLICE si  
CONSTRUIRE MAGAZIN Mc DONALD'S - McDRIVE**

ORADEA, STR. LACUL ROSU, NR. CAD. 197686, 174695, 207733,  
207799, 12247

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in Regulamentul local de urbanism sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, constituie act de autoritate al Administratiei publice locale.

Regulamentul de urbanism, stabileste regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Planurile urbanistice locale si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor, in acord cu prevederile locale.

Prin aplicarea acestora trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

#### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

La baza elaborarii RLU aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

- „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale” - PLA\_SPAL, MDRT, 2009
- „Ghid informativ privind regenerarea urbană - principii și practici europene”, MDLPL, 2007

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

### **3. DOMENIU DE APLICARE**

R.L.U. se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe categoriile de terenuri din teritoriul considerat în P.U.Z.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **1. GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI**

Suprafața cuprinsă în P.U.Z. este teren parțial ocupat de construcții. Având în vedere terenul existent și situarea la nivel municipal, zona a fost abordată ca având vocație de **Zona Lc\_A - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 cu Subzona de servicii publice și comerciale (SC)**.

### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA pentru Subzona SC – Servicii publice și comerciale**

Zona studiată permite următoarele utilizări:

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii cu parcaje publice.

În zona se pot amenaja, cu condiționari, următoarele utilizări:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR. CARACTERISTICI ALE ZONEI, SUBZONEI SI ALE PARCELEI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare de 15 m
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 400 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înteles 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.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

### **1. AMPLASARE CLADIRI FATA DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la aliniament cu o distanță minimă de 3,5 m.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

### **2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă de 2,00 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

### **3. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

### **4. CIRCULATII SI ACCESE**

#### **Pentru subzona SC - servicii publice si comert**

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la construcțiile cu funcțiunea de servicii publice și comert, conform normelor.

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

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

## **5. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul PUZ / PUZ de regenerare urbană:

- (a) în pachete de parcaje amplasate la sol
- (b) în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
- (c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație
- (d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori

Parcajele/garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m (cf. Ordin de Ministru nr.119 / 2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației).

## **6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

### **Pentru subzona SC - servicii publice și comerț**

Pentru clădirile noi cu alte destinații decât locuirea înălțimea maximă nu va depăși 2 nivele supraterane (S/D+P, P+1, S+P+1) și respectiv 8 m la atic / cornișă.

## **7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

### **Cladiri noi**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

## **8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## **9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafețele virane amenajate și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă), precum și locuri de joacă pentru copii, zone de socializare și amenajări destinate sportului în aer liber. Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de stradă (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit se recomandă a fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

Eventuale parcaje pot fi dispuse la sol, subteran sau semiîngropat (astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi.

#### **Pentru subzona SC - servicii publice și comerț**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 5% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 10% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Eventuale parcaje pot fi dispuse la sol, subteran sau semiîngropat (astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi.

### **10. ÎMPREJMUIRI**

Se vor împrejmuji doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative, locuri de joacă, parcuri pentru animale de companie, etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial. În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 75%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public:

POT maxim = 75%

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 înțeleles urbanistic.

## **12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 1,5

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public:

CUT maxim = 1,5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeleles urbanistic. Se vor respecta cumulativ, prevederile OMS 119 / 2014, privind însorirea încăperilor de locuit.

Oradea, februarie 2021

Intocmit:  
Arh. Tivadar-Ianceu Daniel

