

S.C. VIC BUILDING SOLUTIONS S.R.L.
ORADEA

PLAN URBANISTIC ZONAL

OBIECTIV: PARCELARE TEREN CU DESTINATII CONFORM FUNCTIUNI ZONA Et SI INDUSTRIE SI DEPOZITARE NEPOLUANTE

AMPLASAMENT: JUD. BIHOR, ORADEA, CALEA BORSULUI, NR. CAD. 6853

BENEFICIAR: SC INROTUR SRL - jud. Bihor, com. Sannicolau Roman, sat Berechiu nr. 154

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. Introducere

1.1. Date de identificare a documentatiei:

- denumire proiect: PARCELARE TEREN CU DESTINATII CONFORM FUNCTIUNI ZONA Et SI INDUSTRIE SI DEPOZITARE NEPOLUANTE
- beneficiar: SC INROTUR SRL - jud. Bihor, com. Sannicolau Roman, sat Berechiu nr. 154, prin Nicolae Turcut
- elaborator: S.C. VIC BUILDING SOLUTIONS S.R.L. – ORADEA
- data elaborarii: octombrie 2021

1.2. Obiectul lucrarii:

- **Prevederile temei program, conditiile de amplasare si realizare :** La comanda beneficiarilor, prezenta documentatie trateaza **parcelarea, reglemenatrea functionala si reasezare contur cadastral**, ale unui teren situat in intravilanul mun. Oradea, cu suprafata conform acte de 77935 mp, avand **nr. cad.vechi 6853, pentru destinatii conform celor admise in zona functionala Et si industrie si depozitare nepoluante. Terenul studiat are in prezent 3 accesuri pe o latura, din drum public cu nr. Topo 4257 , paralel cu Calea Borsului, ce leaga Calea Borsului de drumul public cu nr. Cad. 196377, ce duce la statia de epurare a mun. Oradea.**

2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU TEREN STUDIAT - incinta in suprafata de 77935 mp:

Propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor, precum si conditiile de realizare a constructiilor privind:

obiectivele noi, solicitate prin tema-program: Asa cum s-a precizat la capitolul OBIECTUL LUCARII, prin aceasta documentatie propunem parcelarea, reglemenatrea functionala si reasezare contur cadastral

Nr. Cad. 6853, Oradea;

- Se propun 4 accesuri la incinta studiată - doua carosabile dinspre drum public cu nr. Topo 4257, doua pietonale / biciclete - unul dinspre drum public cu nr. Topo 4257 si unul dinspre nr. Cad. 176813 - Statul Roman, invecinat la sud cu terenul studiat si propus prin prezenta documentatie ca traseu pietonal / cicistic, incident cu podul pietonal propus prin PUG mun. Oradea;

- In vecinatate se mai propun, in conformitate cu prevederi PUG mun. Oradea: pod pietonal peste Crisul Repede - la SV amplasament studiat; zona Va cu traseu pietonal de la pod propus, pana la drum public cu nr. Cad. 196377 - la V amplasament studiat;

- Se mai propune, cu avizul detinatorului de retea si conform solutiei avizate de acesta, modificarea liniilor electrice de medie tensiune invecinate cu amplasamentul studiat, la vest, intrucat in prezent aceste linii nu corespund coexistentei cu functiuni civile sau industriale, fiind initial proiectate pentru obiective neutilizate de persoane.

- LOTIZARE PROPUSA: 54 loturi cu functiuni mixte, 2 loturi platforme tehnologice si drumuri interioare private in latime de 9 m (infundat, cu L< 100 m), 12 m si 15 m (acces principal);

FUNCTIUNI PERMISE:

BIROURI SI SERVICII DE ADMINISTRARE A AFACERILOR, SERVICII - INCLUSIV DE INVATAMANT PENTRU FORMARE PROFESIONALA / COMPLEMENTAR SI SERVICII DE SANATATE SI ASISTENTA SOCIALA DE MICI DIMENSIUNI, COMERT EN GROS SI EN DETAIL, FUNCTIUNI SPORTIVE, SERVICII TEHNICE, SERVICII INDUSTRIALE, INDUSTRIE SI PRODUCTIE NEPOLUANTE, LOGISTICA, DEPOZITARE, FUNCTIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT SI FUNCTIUNI TERTIARE (INCLUSIV ALIMENTATIE PUBLICA), CLADIRI SI AMENAJARI TEHNOLOGICE;

FUNCTIUNI INTERZISE:

- LOCUIRE, TURISM, CULTURA, CULTE, INVATAMANT PRIMAR, GIMNAZIAL, LICEAL SI UNIVERSITAR, UNITATI DE SANATATE SI ASISTENTA SOCIALA IN CLADIRI INDEPENDENTE, INDUSTRIE / PRODUCTIE

SI DEPOZITARE CU POLUARE PESTE NIVELUL ADMIS PENTRU ACEASTA ZONA

- 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, DACA PARTICULARITĂȚILE AMPLASAMENTULUI O IMPUN, CU ACORDUL PROPRIETARILOR DIRECT AFECTATI;

CONDITIONARI:

- SE PERMITE ALIPIREA DE PARCELE ULTERIOR APROBĂRII PREZENTEI DOCUMENTAȚII ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUN. ORADEA ȘI FĂRĂ DOCUMENTAȚIE DE URBANISM MODIFICATOARE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNOR DEZVOLTĂRI DE DIMENIUNI MAI MARI DECAT CELE PERMISE PRIN PARCELAREA PROPUȘĂ, CU URMĂTOARELE CONDIȚII: OBTINEREA AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF PENTRU DEZVOLTAREA PROPUȘĂ ȘI ÎNGLOBAREA DE PARTI ALE DRUMURILOR PRIVATE PROPUȘE DOAR DACA DIN ACESTE NU AU ACCES ȘI ALTE PARCELE NESUPUȘE ALIPIRII ȘI NU SE LIMITEAZĂ FLUENȚA CIRCULAȚIEI ÎN ÎNCINTA STUDIATĂ;

- NIVELUL DE POLUARE SA SE ÎNCADREZE ÎN LIMITELE ADMISE PENTRU ACEASTA ZONA;

- CORPURILE DE CLADIRE C2 ȘI C3 SE VOR PUTEA DESFIINȚA ȘI REFACE, CU ECHIPAMENTE ȘI ANVELOPA NOUĂ ȘI RELOCA ÎN PERIMETRUL PLATFORMEI TEHNOLOGIE PROPUȘE, CU AVIZUL AUTORITĂȚII COMPETENTE ÎN REGLEMENTAREA ENERGIEI ELECTRICE;

CARACTERISTICI PARCELE - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:

- FRONT LA STRADA = MIN. 20 M

- SUPRAFATA = MIN. 750 MP

- DE REGULA ADANCIMEA SA FIE MAI MARE DECAT FRONTUL LA STRADA (*FAC EXCEPTIE LOTURILE DIN CAPETELE DRUMURILOR INFUNDATE PROPUȘE*);

- ACCES DISPUNE LATURA SCURTA A LOTULUI (*FAC EXCEPTIE LOTURILE DIN CAPETELE DRUMURILOR INFUNDATE PROPUȘE*)

- SA AIBA FORMA REGULATĂ

- *SE EXCEPTEAZA DE LA ACESTE REGULI PARCELELE CU DESTINATIE DE PLATFORME TEHNOLOGICE, DACA ESTE CAZUL;*

REGULI DE AMPLASARE PE PARCELA:

- PENTRU PARCELELE MULTIFUNCTIONALE:

- RETRAGERE FAȚA DE **DRUM PUBLIC / PRIVAT = MINIM 3 M** (*CU EXCEPTIA LOTULUI PROPUȘ CATRE COLȚUL DE N-E AL TERENULUI STUDIAT, CARE SE VA RETRAGE MINIM 15 M DE LA ALINIAMENT - DIN CAUZA CONDUCTELOR DE CANALIZARE MENAJERA CARE TRAVERSEAZĂ TERENUL ȘI PENTRU ALINIERE CU CLADIREA ÎNVECINATĂ LA EST*)

- RETRAGERE FAȚA DE **LIMITA POSTERIOARĂ = MINIM 6 M**

- RETRAGERE FAȚA DE **LIMITELE LATERALE** ALE PARCELELOR - PE O LATURA SE PERMITE AMPLASAREA CLADIRILOR CU **RESPECTARE PREVEDERI COD CIVIL, INCLUSIV AMPLASAREA ACESTORA PE MEJDIE** - CU OBLIGATIVITATEA ALIPIRII CALCANELOR CLADIRILOR PRINCIPALE, IAR PE CEALALTĂ LATURA SE ÎMPUNE RETRAGERE DE **MINIM 4 M**, PENTRU ASIGURAREA ACCESULUI AUTOSPECIALELOR DE INTERVENȚIE ÎN CAZ DE URGENTĂ;

- ÎN CAZUL COEXISTENȚEI PE ACEEAȘI PARCELĂ A DOUĂ CORPURI DE CLĂDIRE ÎN CARE ÎȘI DESFAȘOARĂ ACTIVITATEA PERSOANE, ÎNTRE FAȚADELE PARALELE, CU FERESTRE, ALE 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).

- *CUMULATIV, SE VA RESPECTA RETRAGEREA MINIMĂ ÎMPUSĂ DE LIMITELE DE SIGURANȚĂ ALE REȚELOR AERIENE SAU SUBTERANE EXISTENTE, ÎNVECINATE SAU AMPLASATE PE TERENUL STUDIAT, CONFORM PREVEDERILOR DIN AVIZELE DETINĂTORILOR DE UTILITĂȚI*

- PENTRU PLATFORMELE TEHNOLOGICE:

- RETRAGERE FAȚA DE **DRUM PUBLIC / PRIVAT = MINIM 0,6 M**

- RETRAGERE FAȚA DE **LIMITA POSTERIOARĂ = MINIM 0,6 M - cu respectare Cod Civil**

- RETRAGERE FAȚA DE **LIMITELE LATERALE** ALE PARCELELOR **MINIM 0,6 M - cu respectare Cod Civil**

- *CUMULATIV, SE VA RESPECTA RETRAGEREA MINIMĂ ÎMPUSĂ DE LIMITELE DE SIGURANȚĂ ALE REȚELOR AERIENE SAU SUBTERANE EXISTENTE, ÎNVECINATE SAU AMPLASATE PE TERENUL STUDIAT, CONFORM PREVEDERILOR DIN AVIZELE DETINĂTORILOR DE UTILITĂȚI*

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ESTE PERMISĂ NUMAI DACĂ EXISTĂ POSIBILITĂȚI DE ACCES LA DRUMURILE PUBLICE, DIRECT SAU PRIN SERVITUTE.
- PENTRU LOTURILE DE COLT SE PERMIT ȘI DOUA ACCESURI (*CATE UNUL DINSPRE FIECARE LATURA COMUNA CU DRUM DE ACCES*);
- PENTRU AMENAJĂRILE CURȚILOR CU ROL PIETONAL ȘI CAROSABILE DIN INTERIORUL PARCELELOR SE RECOMANDĂ UTILIZAREA ÎMBRĂCĂMINȚILOR PERMEABILE.
- DRUMURILE INFUNDATE CIRCULAȚIEI CAROSABILE CU LUNGIMEA MAI MICA DE 100 M, POT AVEA UN PROFIL TRANSVERSAL DE 9.00 M LATIME;

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- NECESARUL DE PARCAJE VA FI DIMENSIONAT CONFORM ANEXEI 2 LA PREZENTUL REGULAMENT. 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.
- SUPRAFEȚELE VERZI NU POT FI DIMINUATE PENTRU AMENAJAREA DE SPAȚII DE PARCARE.
- AMENAJAREA LOCURILOR DE PARCARE NECESARE SE VA FACE ÎN INCINTA PROPRIE. ALTERNATIV, SE POATE ASIGURA STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR PE TERENURI SITUATE LA O DISTANȚĂ DE MAXIMUM 150 M DE IMOBIL, DACĂ PENTRU LOCURILE NECESARE EXISTĂ UN DREPT REAL DE FOLOSINȚĂ, GARANTAT PRIN DEȚINEREA ÎN PROPRIETATE SAU PRIN CONCESIUNE.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR:

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ NU VA DEPĂȘI 22 M, IAR ÎNĂLȚIMEA TOTALĂ (MAXIMĂ) NU VA DEPĂȘI 25 M, RESPECTIV UN REGIM DE ÎNĂLȚIME DE (1-3S)+P+5+1R. ULTIMUL NIVEL VA AVEA O RETRAGERE FAȚĂ DE PLANUL FAȚADEI DE MINIMUM 1,80 M.
- SE ADMIT NIVELE PARȚIALE (SUPANTE, MEZANINE) CU CONDIȚIA ÎNCADRĂRII ÎN ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ REGLEMENTATĂ.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ESTE PERMISĂ NUMAI DACĂ ASPECTUL LOR EXTERIOR NU CONTRAVINE 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).
- FIRMELE COMERCIALE / NECOMERCIALE ȘI VITRINELE VOR RESPECTA REGLEMENTĂRILE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE PUBLICITATE STRADALA AL MUN. ORADEA.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR:

- ZONA ESTE ECHIPATĂ EDILITAR COMPLET: EXISTA PE DRUMUL PUBLIC PARALEL CU CALEA BORSULUI, REȚELE DE APA, CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA, GAZ, ENERGIE ELECTRICA, COMUNICATII;
- ÎN INCINTA S-AU PREVĂZUT DOUA PLATFORME TEHNOLOGICE DE FOLOSINTA COMUNA - UNA CONTINE DOUA CLADIRI EXISTENTE CU ECHIPAMENTE PENTRU TRANSFORMAREA ENERGIEI ELECTRICE SI, DACA ESTE CAZUL, UN SRM GAZ, IAR UNA VA CONTINE REZERVA DE APA PENTRU INCENDIU, STATIA DE POMPARE SI GENERATORUL, AFERENTE, PRECUM SI O CABINA POARTA / PUNCT SOCIAL, PENTRU MONITORIZARE ACCES LA TOATE PUNCTELE DE INTRARE / IESIRE ALE INCINTEI STUDIATE;
- TOATE CLĂDIRILE SE VOR RACORDA PENTRU ASIGURAREA UTILITĂȚILOR NECESARE LA REȚELELE EDILITARE PUBLICE.
- SE INTERZICE CONDUCEREA APELOR METEORICE SPRE DOMENIUL PUBLIC SAU PARCELELE VECINE. În zonele de parcare se va prevedea separator de hidrocarburi pentru filtrare ape pluviale înainte de deversare în rețea canalizare pluviala.
- FIRIDELE DE BRANȘAMENT ȘI CONTORIZARE VOR FI INTEGRATE ÎN ÎMPREJMUIRI. SE INTERZICE DISPUNEREA AERIANĂ A CABLURILOR DE ORICE FEL (ELECTRICE, TELEFONICE, CATV ETC).
- FIECARE PARCELĂ VA DISPUNE DE UN SPAȚIU INTERIOR PARCELEI (EVENTUAL INTEGRAT ÎN CLĂDIRE) DESTINAT COLECTĂRII DEȘEURILOR MENAJERE, ACCESIBIL DIN SPAȚIUL PUBLIC.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- PE ANSAMBLUL UNEI PARCELE, SPAȚIILE VERZI ORGANIZATE PE SOLUL NATURAL VOR OCUPA **MINIMUM 20%** DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ ȘI VOR CUPRINDE EXCLUSIV VEGETAȚIE (JOASĂ, MEDIE ȘI ÎNALTĂ), cu excepția platformelor tehnologice, unde nu se normează o suprafață minimă de zone verzi.

IMPREJMUIRI:

- IMPREJMUIRILE 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 PUTEA FI DUBLATE DE GARDURI VII. *SE VOR PREVEDEA ÎMPREJMUIRI OPACE SAU TRANSPARENTE DAR OBLIGATORIU DUBLATE DE GARDURI VIU, CATRE SPAȚIUL PUBLIC PENTRU PARCELELE CARE SE ÎNVECINEAZA CU ACESTA PE LIMITE LATERALE SAU POSTERIOARE (toate imprejmuirile catre mal Crisul Repede si cele catre nr. cad. 7028 Oradea).*

- IMPREJMUIRILE SPRE PARCELELE VECINE VOR AVEA MAXIMUM 2,5 M ÎNĂLȚIME ȘI VOR FI DE TIP TRANSPARENT SAU OPAC.

- PORȚILE ÎMPREJMUIRILOR SITUATE ÎN ALINIAMENT SE VOR DESCHIDE FĂRĂ A AFECTA SPAȚIUL PUBLIC.

- AMPLASAREA ÎMPREJMUIRII VA RESPECTA PREVEDERILE CODULUI CIVIL REFERITOARE LA ZIDUL COMUN

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

- PENTRU PARCELELE COMUNE:

POT MAXIM = 40%

- PENTRU PARCELELE DE COLȚ:

POT MAXIM = 50%

- PENTRU PARCELE CE INCLUD CLĂDIRI CU GARAJE / PARCAJE COLECTIVE CU ACCES PUBLIC:

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.

- PENTRU PARCELELE CU DESTINAȚIE PLATFORMA TEHNOLOGICĂ, NU SE STABILEȘTE UN PROCENT DE MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

- PENTRU PARCELELE COMUNE:

CUT MAXIM = 2,2

- PENTRU PARCELELE DE COLȚ:

CUT MAXIM = 2,8

- PENTRU PARCELE CE INCLUD CLĂDIRI CU GARAJE / PARCAJE COLECTIVE CU ACCES PUBLIC, ÎN CARE CEL PUTIN 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 ÎNȚELES URBANISTIC.

CONDITII DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU LOTURILE PROPUSE:

I) Pentru loturile cu funcțiuni mixte:

- 1) 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, la rețelele existente.

- 2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- 3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după demararea procedurii de autorizare / autorizarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare. După caz, în funcție de decizia administrației publice locale, finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare, se poate face până la recepția la terminarea lucrărilor a imobilului construit în baza unei autorizații de construire;

- 4) Există Autorizație de Construire, în termen, pentru realizarea drumurilor interioare ce deservește parcelele ce se dorește a se construi, la nivel cel puțin balastat;

II) Pentru loturile de platforme tehnologice, pentru lucrări de împrejmuire și sistematizare verticală, drumuri de incintă și rețele de utilități de incintă, ori îngroparea / modificarea rețelelor electrice supraterane existente pe amplasament și în vecinătatea acestuia, Autorizația de Construire se va elibera conform prevederilor legale, fără alte condiționări particulare.

Intocmit,
Arh. Cristina - Antonina Buruiana