



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

SC POLIART SRL

**Proiect nr.: / 2021**

**Beneficiar: S.C. CONFECTII VASLUI S.A.**

**Lucrarea: PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LINII SI PLATFORME DE INCARCARE-DESCARCARE PENTRU CALEA FERATA SI SPATII DE DEPOZITARE, IN ZONA STATIEI CF EPISCOPIA BIHOR**

**Adresa: municipiul ORADEA, str. Matei Corvin,  
nr. Cad. 151409, 151410, 19122, jud. Bihor,**

## **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.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

Prin documentatia de urbanism se stabileste la nivelul unui teritoriu, zonele functionale omogene, precum si functiunile dominante si complementare al acestora, constatate, admisibile sau propuse. De asemenea se reglementeaza modalitatile de construire si se stabilesc masurile de eliminare a disfunctiunilor.

Integrarea in zona a constructiilor noi se va face cu respectarea si corelarea atat a regulilor de baza privind ocuparea terenurilor, cat si a celor privind amplasarea si conformarea constructiilor cu destinatia acestora.

## **3. DOMENIU DE APLICARE**

Obiectul actualului Plan urbanistic zonal este studiul unei zone situata in partea de nord-vest a municipiului Oradea.

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

## **A. GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI**

Zona cu activitati economice cu caracter industrial, ce s-au dezvoltata de-a lungul arterei de importanta locala, strada Matei Corvin si a caii ferate Episcopia BH.

Zona se remarca printr-o structura functionala omogena, caracterizata de activitati ce tin de activitatile economice cu caracter industrial. Sunt de asemenea prezente, ocupand imobile monofunctionale, institutii publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activitati. Gradul de finisare urbana în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltarii moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regasindu-se parcele cu fronturi largi spre strada (în general peste 30 m) și adancimi variabile, ocupate de cladiri apartinand tipologiei traditionale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spatiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare.

Specific e modul de constructie urbana de tip deschis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înaltime, cu tendinta de aliniere la cornișa. Structura urbana releva un grad ridicat de diferentiere, rezultat al evolutiei istorice.

## **B. UTILIZARE FUNCTIONALA**

Structura functionala mixta permite urmatoarele utilizari:

- Functiuni industriale si de depozitare;
- Functiuni de servicii industriale si servicii tehnice;
- Functiuni aferente infrastructurii de transport;

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

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

1. constructii cu functiunea de servicii si industrie nepoluanta
2. retele de alimentare cu apa si de canalizare
3. retele electrice si de telecomunicatii;

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

Cladirile se vor amplasa în aliniament, în front discontinuu (deschis). Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor în care prezentul PUZ prevede realinierea sau în care la limita între doua parcele exista un decalaj, caz în care se va proceda la o corectie prin retragerea cladirii mai avansate pana la nivelul colturilor parcelelor adiacente, realizandu-se astfel o realiniere locala. Prin exceptie, în situatiile în care frontul deschis constituie o specificitate locala, se va conserva acest mod de construire. Aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor acoperi un teritoriu relevant din punct de vedere urbanistic.

Retragerea cladirilor fata de frontul stradal va fi mai mare sau cel putin egal 6,00 m.

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

Retragerea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel putin cu 3,00 m.

Retragerea cladirilor fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau cel putin 3,00 m.

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

Amplasarea in interiorul parcelei se va face respectand distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare precum si a distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Recomandam distante minime de doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 m.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale si carosabile pentru personal si vizitatori, pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

## **5. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se va realiza, de regula, în garaje sau parcaje amenajate la sol.

Disponerea pe parcela se va conforma normelor sanitare în vigoare. Nu se admite accesul sau stationarea autovehiculelor în curtile cladirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasarii constructiilor (40 m). Alternativ, se poate asigura stationarea autovehiculelor în cladiri dedicate, situate la o distanta de maximum 250 m de imobil, daca pentru locurile necesare exista un drept real de folosinta, garantat prin detinerea în proprietate sau prin concesiune.

## **6. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 21 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 28 m, respectiv un regim de inaltime de  $(1-2S/D)+P+4+R$ .

## **7. 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 peisajul 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.

## **8. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**

Toate constructiile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edificate, disponibile si functionale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladiri / imprejmuiri.

Fiecare parcela va dispune de un spatiu integrat in cladire destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spatiul public.

## **9. SPATII LIBERE SI SPATII 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). Suprafetele având o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

## **10. IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta sau opaca. Ele vor putea fi dublate de garduri vii. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50 m.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m inaltime si vor

fi de tip transparent sau opac. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

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

P.O.T. maxim = 60,00%.

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

C.U.T. Maxim = 1,20.

Oradea, ianuarie 2022

Intocmit,

Arh. Tivadar - I. Daniel

