

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

Pe baza comenzii ferme a beneficiarului a fost întocmit prezentul Plan Urbanistic Zonal privind zonarea incintei Era Park Oradea și stabilirea unor funcțiuni terțiare (Subzonele SZ1 – Et și SZ2 - Et), conform Avizului de Oportunitate nr. 565/2021, respectiv a Avizului Arhitectului Șef nr. 1435/2021.

Documentația a fost elaborată în urma studierii parcelei menționate, aflată în proprietatea SC Omilos Oradea SRL

Parcela ce compune incinta este situată în municipiul Oradea, la intersecția dintre Calea Aradului și drumul de centură al orașului.

Accesul în incintă se face atât din Calea Aradului, cât și din drumul de centură.

Terenul studiat se învecinează prin urmare cu cele două străzi spre laturile de nord și vest, la sud și est învecinându-se cu parcele private.

La nivelul municipiului, terenul studiat se afla în zona de sud a orașului, adiacent drumului E671 care duce spre Municipiul Arad. Ca funcțiuni stabilite prin Planul Urbanistic General, amplasamentul se situează în UTR Et – servicii și funcțiuni terțiare.

II. REGULI DA BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli de amplasare

Amplasarea construcțiilor se va realiza conform plansei U03- REGLEMENTARI URBANISTICE

Reguli de aliniere a construcțiilor:

Subzonele propuse se vor alinia la fatadele centrului comercial Era Park, conform plansei de reglementari. Subzona 1 (SZ1 - Et) va conține funcțiuni de tipul terase acoperite, adiacente spațiilor de alimentație publică, respectiv Subzona 2 (SZ2 – Et) va conține funcțiuni de servicii comerciale și se vor amplasa sub forma de construcții modulare, prefabricate. De asemenea SZ2 va găzdui și un spațiu cu patru locuri de parcare pentru încărcarea autovehiculelor electrice.

Modul de utilizare a terenului:

Indici urbanistici pentru zona studiată– conform PUG:

POT maxim permis = 40%;

POT maxim permis = 50% pentru parcele de colț

POT maxim permis = 60% pentru parcele cu clădiri de garaje/parcaje

publice

CUT maxim permis = 2,2

PROIECT NR 157 / 2020 - REAMENAJARE ZONA FUNCTIONALA PENTRU SERVICII - FAZA PUZ
POT maxim permis = 2,8 pentru parcele de colț
POT maxim permis = 3,0 pentru parcele cu clădiri de garaje/parcaje publice

Indici urbanistici pentru parcela studiată – nr.cad. 207674
POT maxim permis = 40%
CUT maxim permis = 2,2

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața la sol ocupată de clădiri (Ac) și suprafața terenului considerat (S). CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (Ad) a clădirilor și suprafața terenului (S).

Regimul de înălțime

Înălțimea maximă permisă pentru zona studiată este de 21 m la cornișă, iar înălțimea maximă totală este de 25 m, respectiv regimul de înălțime maxim permis este de (1-3S) + P + 5E+1R (ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25 m în punctul cel mai înalt.

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile care se vor amenaja în cele două subzone va fi maxim Parter.

AMPLASAMENTUL SE AFLA IN ZONA DE SERVITUTE AERONAUTICA A CULOARULUI DE ZBOR ILS-LOC. PRIN PREZENTA LUCRARE SE PROPUNE PARCELAREA UNUI TEREN MAI MARE IN PARCELE PE CARE SE VOR CONSTRUI CLADIRI SI FUNCTIUNI CARE VOR GAZDUI ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR - IN CONFORMITATE CU UTR Et. IN ACEST SENS CONSIDERAM CA AVIZUL AUTORITATII AERONAUTICE ROMANE NU ESTE NECESAR IN MOMENTUL DE FATA, ACESTA URMAND A SE SOLICITA, DUPA CAZ, IN FUNCTIE DE REGIMUL DE INALTIME PROPUIS PE FIECARE PARCELA IN PARTE.

Circulații

Circulația auto și pietonală în incintă se pastrează așa cum este ea în prezent, funcțiunile (subzonele) propuse neinterferând în vreun fel cu amenajarea existentă în incintă.

Prin funcțiunile propuse se dezafectează un număr de 67 de locuri de parcare, acestea reducându-se de la 2095 la 2028. Acest proces nu afectează raportul dintre suprafața utilă și necesarul de locuri de parcare stabilit prin PUG al Municipiului Oradea, respectiv UTR Et.

SZ2 va conține și un spațiu cu patru locuri de parcare pentru încărcarea bateriilor autovehiculelor electrice.

Spații verzi

Prin prezentul studiu nu se afectează în vreun fel zonele și spațiile verzi situate în incintă și în zona studiată. Suprafața verde existentă în acest moment este de 20% din suprafața terenului, fiind de 35889 mp.

Funcțiunea actuală predominantă a zonei

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Oradea, parcela care se dorește a se reglementa, este încadrată în zona funcțională UTR Et. Subzonele propuse se încadrează de asemenea în UTR Et.

Funcțiuni permise prin PUZ:

Pentru zona studiată, funcțiunile propuse sunt cele specifice UTR Et, prevăzute și aprobate prin actualul PUG Oradea – Anexa 1.

Subzona 1 (SZ1 - Et) va conține funcțiuni de tipul terase acoperite, adiacente spațiilor de alimentație publică, respectiv Subzona 2 (SZ2 – Et) va conține funcțiuni de servicii comerciale și se vor amplasa sub formă de construcții modulare, prefabricate. De asemenea SZ2 va găzdui și un spațiu cu patru locuri de parcare pentru încărcarea autovehiculelor electrice.

Întocmit
șef proiect
arh. Szasz Paul



