

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniile de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privira la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- Liu - locuinte cu regim redus de inaltime pe un parcelar de tip urban;
S Uis -subzona institutii si servicii publice si de interes public, situate in zone cu caracter rezidential;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Denumirea UTR-urilor existente conform Certificatului de urbanism, au fost preluate din PUG 2014, Oradea.

Pentru Is_P : institutii si dervicii partial- : **UTR Is_P*** - *Zona de institusii si servicii publice, constituite in ansambluri independente;*

Pentru RiM: restructurare zona industrial partial – **UTR RiM*** - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial-zona mixta;*

Pentru SZCP 01\6 : zona centrala protejata partial – **UTR SZCP01\6** - *Subzona Parcul Balcescu, gradina zoologica, care face parte din UTR ZCP01 Zona construita protejata-zona centrala*

Pentru SZCP 01\7 : zona centrala protejata partial – **UTR SZCP 01\7** – *Subzona fostei Școli Regale de Cadeți – Noul Muzeu al Țării Crișurilor, care face parte din UTR ZCP01 Zona construita protejata-zona centrala*

Denumirea UTR-urilor propuse au fost preluate din PUG, Oradea :

Pentru Is_P : institutii si dervicii- : **UTR Is_P*** - *Zona de institusii si servicii publice, constituite in ansambluri independente, functiuni sportive si de agrement.*

Pentru SZCP 01\6 : zona centrala protejata, partial – **UTR SZCP01\6***- *Subzona Parcul public, care face parte din UTR ZCP01 Zona construita protejata-zona centrala*

Pentru SZCP 01\7 : zona centrala protejata, partial – **UTR SZCP 01\7*** – *Subzona Cladire cu valoare de patrimoniu arhitectural care face parte din Subzona fostei Școli Regale de Cadeți – Noul Muzeu al Țării Crișurilor, parte din UTR ZCP01 Zona construita protejata-zona centrala*

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. stabileste regulile de dezvoltare pentru terenurile cuprinse in aria de studiu PUZ, propuse pentru amenajare in scopul construirii ulterioare a unui Complex sportiv, care va cuprinde mai multe obiective, in corelare cu PUG Oradea.

2. Baza legala a elaborarii

R.L.U. se elaboreaza in baza C.U. nr.335 / 27.01.2021 emis de catre Primaria Municipiului Oradea prin si in baza ridicarii topografice si a studiului geotehnic.

3. Domeniile de aplicare

Regulamentul se aplica pe intreg terenul supus reglementarii urbanistice, construirii avand suprafata de **2116664mp.**

Terenul supus reglementarii apartine municipiului Oradea.

RLU se aplica tuturor suprafetelor de teren evidentiata pe plansele care fac parte din acest PUZ. Denumirea UTR-urilor a fost preluata din PUG Oradea:

UTR Is_P* - *Zona de institusii si servicii publice, constituite in ansambluri independente, functiuni sportive si de agrement.*

UTR SZCP01\6* - *Subzona Parcul public, care face parte din UTR ZCP01 Zona construita protejata-zona centrala*

UTR SZCP 01\7* - *Subzona Cladire cu valoare de patrimoniu arhitectural, care face parte din Subzona fostei Școli Regale de Cadeți – Noul Muzeu al Țării Crișurilor, parte din UTR ZCP01 Zona construita protejata-zona centrala*

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului national construit

Pentru protectia mediului se vor respecta Legea Mediului si prevederile Avizelor de Mediu emise de Agentia pentru Protectia Mediului Oradea.

4.1. Terenul va fi integral amenajat, respectand si proportia intre spatiile verzi si cele construite si organizat ca si cai de circulatie. Pentru organizarea constructiilor in etape se vor lua masuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, pastrandu-se ceea ce este existent si fara a depozita in maniera neorganizata, materiale rezultate din demolari sau lucrari de constructie. Pe durata santierului se vor lua masurile necesare pentru a reduce la maxim raspandirea suspensiilor de praf si afectarea cailor de circulatie cu noroiul raspandit de autovehicule.

4.2. Apa menajera va fi colectata in sistemul special prevazut si condusa spre statia de epurare a apei. Apa pluviala va fi canalizata in sistem propriu spre retele aferente sistemului si partial infiltrata in teren pe zonele cu spatii verzi.

4.3. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti ca bariere impotriva curentilor de aer in rafale si cu rol de asigurare a unui microclimat si confort fonic, favorabil.

4.4. Deseurile solide si lichide se vor colecta in sistem centralizat si se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate in acest sens.

4.5. Nivelul de zgomot admis nu va depasi prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementari speciale, dar se va tine cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulatie, depozitare, evacuarea deseurilor menajere, scurgerea apelor si amenajarea platformelor.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Pentru siguranta constructiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare si legislatia specifica in vigoare, actualizata si republicata.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

PUZ-ul va detalia delimitarea principalelor zone functionale – **UTR Is_P***, **UTR SZCP01\6***, **UTR SZCP 01\7*** -, modul de ocupare a terenurilor si conditiile de constructibilitate a acestora, functiunile din zona, modul de racordare la utilitati, accesurile la obiective si protectia mediului. Amplasarea constructiilor va tine cont de conformatia loturilor, forma de proprietate particulara, aliniamente si retrageri.

6.1. Caracteristici ale parcelelor: forme, geometrie si suprafete

Parcelatele sunt constructibile numai daca indeplinesc simultan urmatoarele cerinte:

- au acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela;
- au forma regulata;
- adancimea lotului este mai mare decat frontul la strada;

6.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Alinierea cladirilor se va stabili conform prevederilor specifice fiecarei dintre cele trei zone functionale descrise in prezentul regulament – **UTR Is_P***, **UTR SZCP01\6***, **UTR SZCP 01\7*** .

6.3. Amplasarea cladirilor fata de limitale laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: – **UTR Is_P***, **UTR SZCP01\6***, **UTR SZCP 01\7***

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte normative tehnice specifice.

6.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Amplasarea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: – **UTR Is_P***, **UTR SZCP01\6***, **UTR SZCP 01\7*** ,

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii, prevederile normelor de igiena si sanatate si alte normative tehnice specifice.

6.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea cladirilor se va stabili conform prevederilor specific fiecarei dintre cele trei zone functionale in prezentul regulament: – **UTR Is_P***, **UTR SZCP01\6***, **UTR SZCP 01\7***,

In toate cazurile de va tine seama de functiunea specifica zonei functionale si de caracterului locului.

6.6. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul locului si va tine seama de vecinatati.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Circulatii si accesuri

Accesul se va face utilizand circulatiile auto si pietonale existente: str. Fagarasului, str. Traian Blajovici, str. "A", nou creata , str. Octavian Goga, B-ul Decebal si Calea Matei Basarab.

7.2. Stationarea autovehiculelor

În incinta fiecărei zone se vor asigura parcaje conform normelor și reglementărilor din P.U.G., pentru fiecare zonă funcțională preluată din Regulamentul General de Urbanism și conform cu normele specifice în vigoare.

Strada nou creată va fi realizată cu respectarea profilelor transversale III.B Zona mixta 18m, respectiv, conform anexei 6 din PUG Oradea, care asigură posibilitatea organizării parcarilor publice în aliniament.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor

Toate clădirile vor fi racordate la rețele publice de echipare edilitară de care dispune în prezent municipiul Oradea.

În cazul în care situația o impune, rețelele vor fi redimensionate și extinse, după caz.

Fiecare zonă va dispune de câte un punct de colectare a deșeurilor. La nivelul întregului ansamblu, se va prevedea o platformă de colectare a deșeurilor, cu posibilitatea colectării selective, realizată îngropată, pe spațiul public și accesibilă din acesta.

Amplasarea platformei de colectare se va face cu respectarea normativelor în domeniu.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Prin prezentul proiect se propune amenajarea unui Complex sportiv și de agrement, pe terenul în suprafață de 211664mp, cu toate ce decurg de aici.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

10.1. Spații libere și spații plantate

Spațiile verzi se vor stabili conform prevederilor specifice fiecărei dintre cele două zone funcționale în prezentul regulament: – **UTR Is_P***, **UTR SZCP01\6*** **UTR SZCP 01\7***, .

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.

Parcajele din zona instituțiilor și serviciilor vor fi înverzite cu un arbore la 4 mașini și înconjurate de gard viu cu înălțimea de 1.20m., în cazul în care se vor realiza parcuri și pe teren, pe lângă cele din nivelele subsolului.

10.2. Împrejmuiri

Împrejmuirile acolo unde se impune, orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm și eventual o parte transparentă cu înălțimea maximă spre spațiul public de 1.80m, respectiv 2.20m spre parcelele vecine, realizate transparent sau opac.

Portile de acces auto și pietonal situate în aliniament se vor deschide doar spre interiorul parcelei sau vor fi glisante.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și ele pot fi dublate de plantații cu garduri vii.

Policarbonatul este strict interzis.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1.1. Unități și subunități funcționale :

Pentru UTR Is_P* - Zona de instituții și servicii publice, constituite în ansambluri independente, funcțiuni sportive și de agrement.

Pentru UTR SZCP01\6* - Subzona Parcul public, care face parte din UTR ZCP01 Zona construită protejată-zona centrală.

Pentru UTR SZCP 01\7* – Subzona Clădire cu valoare de patrimoniu arhitectural, care face parte din Subzona fostei Școli Regale de Cadeți – Noul Muzeu al Țării Crișurilor, parte din UTR ZCP01 Zona construită protejată-zona centrală

A. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

În prezentului PUZ se stabilesc locațiile concrete și servituțiile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local și pentru infrastructura edilitară. Pentru amplasamentul studiat, nu există servituti de utilitate publică impuse prin PUG sau restricții deosebite.

B. REGLEMENTARI PENTRU SPATIU PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în *Anexa 4 Utilizarea spațiului public*, din PUG și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de realizare a rețelei de străzi, se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6* - profil III.B. de 18.00m

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor fi avizate CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

UTR Is_P* - *Zona de institusii si servicii publice, constituite in ansambluri independente, functiuni sportive si de agrement*

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

Is_P*

Instituții și servicii publice:

Funcțiuni de cultură

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Funcțiuni sportive

actualele utilizări se modifica prin reorganizare si modernizare(unde este cazul) in conformitate cu necesitatile actuale.

Propunerea se va evidentia prin PUZ.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

Is_P*

Clădiri de cazare - hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

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

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

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

Is_P*

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili prin PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Pentru intervenții cu impact semnificativ în structura urbană, al căror efect se extinde asupra unui areal care depășește limitele parcelei în cauză, se recomandă stabilirea amplasării și configurării construcțiilor propuse prin intermediul PUZ. Zona de studiu a PUZ va include întregul areal afectat.

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Is_P*

Prin operațiunea de organizare a terenului toate zonele (denumite obiective) rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (e) vor avea formă regulată

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Is_P*

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 5 m.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Is_P*

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Is_P*

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 9 m.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESURI

Is_P*

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Is_P*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul Regulament și a normativelor în vigoare. 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.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Conf. NP066-2002 necesarul de parcare a publicului este posibilă la o distanță maximă de 1500m.

În vecinătatea stadionului se găsesc platforme cu capacități mari de parcare, peste 4000 locuri, cu distanța de sub 1500m față de stadion.

- Strada Fagarasului- aprox. 94 locuri de parcare
- Sala Polivalentă – aprox. 625 locuri de parcare
- Platforma de parcare Aushan și Jumbo – aprox. 800 locuri de parcare
- Platforma parcare Era Shopping Park – aprox. 1600 locuri de parcare
- Platforma parcare OSC – aprox. 900 locuri de parcare
- Platforma parcare Leroy Merlin – aprox. 400 locuri de parcare

Nota: Având în vedere poziția stadionului și a celorlalte menajeri sportive și distanțele reduse față de zonele de locuit din oraș, se va încuraja accesibilitatea pietonală, cu bicicleta sau cu mijloacele de transport în comun – stația de tramvai în imediata vecinătate, pentru reducerea amprentei de carbon în utilizare.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Is_P*

Se vor aplica cumulativ următoarele condiții:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m și respectiv P+4+R(M).

(b) pentru corpurile de clădire ale sălilor de sport, sălilor de spectacole, sălilor polivalente, se admite o înălțime maximă la cornișă de 28 m.

(c) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Is_P*

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).

Clădiri / corpuri 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 de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUARE A DESEURILOR

Is_P*

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Is_P*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

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.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

Is_P*

Împrejmirile orientate spre spațiul public vor 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 împrejmirilor va fi de 2,5 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 3: POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Is_P*

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși

pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

pentru parcelele de colț:

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 înțeles urbanistic.

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Is_P*

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune:

CUT maxim = 2.8

pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 3,3

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. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

UTR SZCP01\6*- Subzona Parcul public, care face parte din UTR ZCP01 Zona construita protejata-zona centrala

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

La clădirile noi, parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Este admisă utilizarea podurilor construcțiilor existente pentru amenajarea de funcțiuni, în condițiile prezentului regulament.

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

SZCP01\6*

Se admit următoarele categorii de funcțiuni:

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- (g) dotări specifice de agrement, sport, petrecerea timpului liber, în cazul bazelor sportive, a ștrandurilor sau a spațiilor verzi cu caracter tematic (Complex sportiv);

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

SZCP01\6*

Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului.

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

- (a) să fie înglobate în corpurile de clădire
- (b) să nu aibă acces direct din spațiul public

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

SZCP01\6*

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiile de fundamentare aferente PUD. Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor

Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

SZCP01\6*

Având în vedere diversitatea și specificitatea clădirilor propuse, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

SZCP01\6*

Se interzic operațiunile de modificare a parcellarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

SZCP01\6*

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SZCP01\6*

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric aferent PUD.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii (« U », « C », « T », « O » etc.

Prin excepție, în situația în care e necesară conservarea unei deschideri existente în frontul stradal, pe acea latură se va asigura o retragere de minimum 4,5 m, pe o adâncime de maximum 15 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

SZCP01\6*

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). Analiza volumetrică se va face obligatoriu în cadrul unui Studiu Volumetric de Incintă unde se va lua în considerare extinderea în timp a tuturor clădirilor de pe parcelă (clădiri actuale și posibile în viitor).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

SZCP01\6*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesesele actuale. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desființate (parazitate) se vor redeschide și dedica, de regulă, rolului inițial.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, 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, din materiale naturale.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

SZCP01\6*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise. 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.

Suma finală se rotunjește în sus.

Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare.

Staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor este admisă în condițiile Secțiunii 2, punctul 2, Utilizări admise cu condiționări.

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

SZCP01\6*

Se vor aplica cumulativ următoarele condiții:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de P+4+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 20 m.

(b) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de P+3+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m.

(c) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m, respectiv un regim de înălțime de și respectiv P+2+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m.

(d) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de m și respectiv P+1+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m.

(e) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

SZCP01\6*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1 din PUG Oradea..

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).

Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișe, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Nu se admit tâmplării din PVC.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Intervențiile asupra fațadelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările *Studiului de reabilitare a fațadelor din perimetrul ansamblului urban Centrul Istoric Oradea, 2010*.

La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Modificarea golurilor fațadelor este permisă doar în situații de excepție, bine justificate și exclusiv pe baza unor proiecte avizate de CZMI nr. 6. și însușite de DJC Bihor; se interzic modificările de goluri din ferestre în uși în cazurile unor fațade unitare cu valori patrimoniale (a celor clasate sau propuse pentru clasare, cu valoare arhitecturală deosebită sau ambientală), în care există posibilitatea fizică a realizării accesului alternativ în spațiile afectate din alte direcții (gang, curte etc.)

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Nu se admite placarea suprafețelor parietale sau a frontoanelor cu polistiren, lambriuri din plastic, piatră, imitații din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile materiale și tehnici contemporane – sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită cu nuanțe de culoare neutre, desaturate. La clădirile mai vechi decât 1880 se va utiliza țigla de tip solzi.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul construcțiilor, care au fost alterate prin intervenții și lucrări de construire anterioare, cu caracter și rezultate incompatibile cu valoarea patrimonială a zonei, sau în baza unor documentații neavizate/neautorizate potrivit legii, orice fel de intervenție nouă va fi permisă doar cu condiția îmbunătățirii aspectului arhitectural și a revenirii – măcar parțiale - la situațiile inițiale (originale) ale imobilelor respective.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.

Publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Prin excepție, aceasta poate fi admisă **numai** ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

SZCP01\6*

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice montarea vizibilă, pe fațadele clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a bransamentelor de gaz.
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.

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

SZCP01\6*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).
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 cadrul PUZCP se va inventaria vegetația existentă la nivelul ZCP sau SZCP (arbori), cu menționarea poziției și speciei, dimensiunii și stării. PUZCP va prezenta măsurile necesare pentru prezervarea, îngrijirea și integrarea vegetației în amenajările existente sau propuse.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

SZCP01\6*

Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.
Refacerea sau amenajarea împrejmirilor, amplasarea elementelor de mobilier urban, realizarea de alei sau pavaje, iluminatul exterior, etc. se va face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJC Bihor.
Împrejmuirile noi vor avea un soclu opac din zidărie din cărămidă aparentă sau tencuită sau din piatră naturală, cu înălțimea de 80 cm și o parte superioară, realizată din elemente metalice și vopsită mat. Partea superioară va permite vizibilitatea în ambele direcții. Expresia arhitecturală a împrejmirilor va fi una contemporană.
Este interzisă placarea împrejmirilor cu policarbonat.
Împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA III: POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

SZCP01\6*

POT maxim = 10%

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.

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

SZCP01\6*

CUT maxim = 0,1

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.
În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTR SZCP 01\7* – Subzona Cladire cu valoare de patrimoniu arhitectural care face parte din Subzona fostei Școli Regale de Cadeți – Noul Muzeu al Țării Crișurilor, parte din UTR ZCP01 Zona construită protejată-zona centrală

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la Regulament PUG Oradea.

La clădirile noi, parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Este admisă utilizarea podurilor construcțiilor existente pentru amenajarea de funcțiuni, în condițiile prezentului regulament.

ARTICOLUL 1: UTILIZARI PROPUSE

SZCP 01\7*

Se admit următoarele categorii de funcțiuni:

Instituții publice și de interes pentru public:

Funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățămînt și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială.

Spații publice și spații verzi

ARTICOLUL 2: UTILIZARI PROPUSE CU CONDITIONARI

SZCP 01\7*

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public și a neafectării unor fațade valoroase (cf. pct. 3, Utilizări interzise). Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului.

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

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

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

- (a) să fie înglobate în corpurile de clădire
- (b) să nu aibă acces direct din spațiul public

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Parcaje la sol în curțile imobilelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) autorizarea unui proiect de amenajare, elaborat de un arhitect cu drept de semnătură, cu avizul favorabil al DJC Bihor
- (b) existența acordului tuturor proprietarilor
- (c) încadrarea în indicii urbanistici ai zonei
- (d) posibilitatea unui acces carosabil, fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului

ARTICOLUL 3: UTILIZARI INTERZISE

SZCP 01V7*

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiile de fundamentare aferente PUD. Transformarea clădirilor cu specific rezidențial, cu aspect unitar și valoros din punct de vedere arhitectural sau istoric (cf. clasificării PUG), în funcțiuni comerciale, servicii prin deschiderea de goluri noi, prin transformarea ferestrelor în uși de acces exterior care modifică specificul fațadelor.

Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor

Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 2: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR - SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

SZCP 01V7*

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în întregul urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

SZCP 01V7*

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SZCP 01V7*

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric aferent PUD.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii (« U », « C », « T », « O » etc.

Prin excepție, în situația în care e necesară conservarea unei deschideri existente în frontul stradal, pe acea latură se va asigura o retragere de minimum 4,5 m, pe o adâncime de maximum 15 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața

cele (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

SZCP 017*

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). Analiza volumetrică se va face obligatoriu în cadrul unui Studiu Volumetric de Incintă unde se va lua în considerare extinderea în timp a tuturor clădirilor de pe parcelă (clădiri actuale și posibile în viitor).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

ARTICOLUL 8: CIRCULATII SI ACCESE

SZCP 017*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desființate (parazitate) se vor redeschide și dedica, de regulă, rolului inițial.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, 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 îmbrăcămintelor permeabile, din materiale naturale.

ARTICOLUL 9: STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

SZCP 017*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. 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. Suma finală se rotunjește în sus.

Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare.

Staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor este admisă în condițiile Secțiunii 2, punctul 2, Utilizări admise cu condiționări.

ARTICOLUL 10: INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

SZCP 017*

Se vor aplica cumulativ următoarele condiții:

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de P+4+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 20 m.
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de P+3+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m.
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m, respectiv un regim de înălțime de și respectiv P+2+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m.
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de m și respectiv P+1+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m.
- Corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

Pentru parcelele riverane străzilor situate nemijlocit pe malul Crișului, respectiv exclusiv pe tronsoanele învecinate direct cu malul râului, indiferent de subzonă, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de P+3+M/ P+3+1R. (str. Sfântul Apostol Andrei, str. Libertății, str. Principatelor Unite, str. Independenței, Aleea Emanuil Gojdu, Calea Mareșal Alexandru Averescu). În cazul parcelelor cu aliniamente opuse (fronturi) la două străzi distincte, această reglementare se aplică exclusiv pe jumătatea parcelei care este orientată spre albia râului.

Fac excepție parcelele riverane străzii str. Emilian Mircea Chitul, unde înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 11 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de P+2.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

SZCP 01\7*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.

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).

Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișe, tencuieli lise pentru fațade, placașe din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Nu se admit tâmplării din PVC.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Intervențiile asupra fațadelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările *Studiului de reabilitare a fațadelor din perimetrul ansamblului urban Centrul Istoric Oradea, 2010*.

La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Modificarea golurilor fațadelor este permisă doar în situații de excepție, bine justificate și exclusiv pe baza unor proiecte avizate de CZMI nr. 6. și însușite de DJC Bihor; se interzic modificările de goluri din ferestre în uși în cazurile unor fațade unitare cu valori patrimoniale (a celor clasate sau propuse pentru clasare, cu valoare arhitecturală deosebită sau ambientală), în care există posibilitatea fizică a realizării accesului alternativ în spațiile afectate din alte direcții (gang, curte etc.)

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Nu se admite placarea suprafețelor parietale sau a frontoanelor cu polistiren, lambriuri din plastic, piatră, imitații din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile materiale și tehnici contemporane – sticlă, oțel etc.

Invelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită cu nuanțe de culoare neutre, desaturate. La clădirile mai vechi decât 1880 se va utiliza țigla de tip solzi.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul construcțiilor, care au fost alterate prin intervenții și lucrări de construire anterioare, cu caracter și rezultate incompatibile cu valoarea patrimonială a zonei, sau în baza unor documentații neavizate/neautorizate potrivit legii,

orice fel de intervenție nouă va fi permisă doar cu condiția îmbunătățirii aspectului arhitectural și a revenirii – măcar parțiale - la situațiile inițiale (originale) ale imobilelor respective.

Pentru reabilitarea blocurilor de locuințe realizate în perioada 1945-1990, se stabilesc următoarele reglementări:

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Toate intervențiile cu impact asupra aspectului fațadelor vor avea la bază studii de fațadă, la nivelul întregii

clădiri sau a întregii subzone.

se interzice realizarea de balcoane noi.

se interzice acoperirea clădirilor cu acoperișuri înclinate tip șarpantă sau cu acoperitori plane vizibile din spațiul public.

se interzic lucrări de natură a modifica proporțiile golurilor în fațade.

La înlocuirea tâmplărilor ferestrelor de la locuințe se vor păstra partițiile inițiale ale ferestrelor și dimensiunile elementelor componente ale tâmplăriei.

În cazul termoizolării exterioare sau a renovării fațadelor se recomandă utilizarea de finisaje similare celor inițiale.

se interzice utilizarea unei cromatice stridente la nivelul fațadelor. Se recomandă utilizarea culorilor similare celor inițiale.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.

Publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Prin excepție, aceasta poate fi admisă **numai** ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

SZCP 017*

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice montarea vizibilă, pe fațadele clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a branșamentelor de gaz.

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.

ARTICOLUL 14: IMPREJMUIRI

SZCP 017*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

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 cadrul PUZCP se va inventaria vegetația existentă la nivelul ZCP sau SZCP (arbori), cu menționarea poziției și speciei, dimensiunii și stării. PUZCP va prezenta măsurile necesare pentru prezervarea, îngrijirea și integrarea vegetației în amenajările existente sau propuse.

ARTICOLUL 13: SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

SZCP 017*

Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.

Refacerea sau amenajarea împrejuririlor, amplasarea elementelor de mobilier urban, realizarea de alei sau pavaje, iluminatul exterior, etc. se va face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJC Bihor.

Împrejuririle noi vor avea un soclu opac din zidărie din cărămidă aparentă sau tencuită sau din piatră naturală, cu înălțimea de 80 cm și o parte superioară, realizată din elemente metalice și vopsită mat. Partea superioară va permite vizibilitatea în ambele direcții. Expresia arhitecturală a împrejuririlor va fi una contemporană. Este interzisă placarea împrejuririlor cu policarbonat.

Împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

SZCP 01\7*

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 75%.

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

POT maxim = 85%

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.

ARTICOLUL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

SZCP 01\7*

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

CUT maxim = 3,2

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.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

NOTA:

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000

Data elaborării:

28.01.2021

Intocmit:

arh.urb. Suzana DUMITRESCU



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.

