



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

SC POLIART SRL

Proiect nr.: 2115/2022

Beneficiar: SC VOTROM SRL

Lucrarea: PARCELARE MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA IN UTR_ET

**Loc. Oradea, Jud. Bihor, Calea Santandreiului Nr.Cad. 213044
(nr.cad. 211370, 211560, 211561) nr.cad. 213217, nr.cad. 213218**

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

Sursele de documentare utilizate la elaborarea lucrarii de fata constau intr-o serie de studii si proiecte realizate anterior, listate dupa cum urmeaza:

- P.U.G. Oradea, Regulamentul Local de Urbanism
- Pentru prezenta lucrare s-a intocmit un studiu de oportunitate, avizat favorabil (aviz nr. 474 din 22.03.2022) de Directia Arhitectului Sef din cadrul Primariei Municipiului Oradea.

3. DOMENIU DE APLICARE

R.L.U. se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si

amenajărilor amplasate pe categoriile de terenuri din teritoriul considerat în P.U.Z.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Suprafața cuprinsă în P.U.Z. este teren viran liber de construcții. Având în vedere terenul liber existent și situarea la nivel municipal, zona a fost abordată ca având vocație de zonă de activități economice cu caracter terțiar.

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Zona studiată permite următoarele utilizări:

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Funcțiuni financiar bancare

Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de cultură

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni sportive

Funcțiuni de turism

Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR.

3.1. AMPLASARE CLADIRI FATA DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi în conformitate cu P.U.Z.

3.2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare conform P.U.Z.

4. CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la

drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate, sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de

construire, eliberate de administratorul acestora - dupa caz.

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

5. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S/D)+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.

7. 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).

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

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de

echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de

urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de

colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz

În care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

9. 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). În cazul în

care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi

reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

10. ÎMPREJMUIRI

Împrejmirile 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 2,20 m.

Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 50%

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 = 60%

12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,4

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces

public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată suprateană este destinată acestora:

CUT maxim = 3,0

Oradea, septembrie 2022

Arh. ~~Tivadar-Ianțu~~ Daniel

