

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Dispoziții generale

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întreaga suprafață a P.U.Z. durata de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. este de până la 10 ani.

1.2. R.L.U. aferent P.U.Z., explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G., pentru Oradea și a regulamentului aferent neaducând modificări acestora.

1.3. R.L.U. aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale a municipiului Oradea și se aprobă de către Consiliul Local.

1.4. Modificarea R.L.U. aferent P.U.Z. care detaliază prevederile P.U.G. pentru localitatea Oradea, se poate face cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială și pe baza documentațiilor întocmite de profesioniști autorizați.

Art. 2. Baza legală

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construcții în intravilanul teritorial administrativ al zonei studiate.

Baza legală a elaborării: Legea nr. 50/1994 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor, H.G.R. nr. 525/1996 , Ordinul 91/1991 al MLPAT, metodologia cadru vizând Regulamentul local de urbanism, aprobat cu Ordinul nr. 80/N/18.XI.1996

Art. 3. Domeniul de aplicare

- Domeniu de aplicare: planul de urbanism zonal împreună cu regulamentul , devin odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul zonei studiate.

- Prezetul PUZ împreună cu R.L.U. aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren din perimetrul studiat în PUZ.

- Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a localitatii, a caror calitate functionala si estetica conditioneaza intreaga dezvoltare a municipiului

Art. 4 Corelări cu alte documentații

Prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent detaliază prevederile aprobate ale P.U.G. Oradea și regulamentul Local de urbanism Oradea, aducand modificări in unitatea teritoriala .

Detalierea s-a făcut pe ridicări topografice sc. 1/1000 .

Amplasarea construcțiilor, tipul acestora, s-au făcut în corelare cu studiile geotehnice întocmite odată cu întocmirea documentației P.U.Z.

Art. 5 Diviziunea terenurilor în zone și subzone și unități teritoriale de referință

Diviziunea terenului cuprins în prezentul PUZ în zone și subzone s-a făcut având la bază prevederile PUG Oradea și ale R.L.U. aferent. Pentru suprafața studiată ca funcțiune dominantă cea de locuire, circulații și accese, toate propuse pe o zonă din intravilanul localitatii, cu funcțiunea în prezent de „arabil”.

2.PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE

DATE GENERALE

UTR existent

UTR UG_c – Zona de gospodarie comunală- Cimitire.

UTR PROPUS zona funtionala Et -

UTR Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban. PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

UTILIZĂRI ADMISE

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Activități de mică producție, cu următoarele condiții: (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

UTILIZĂRI INTERZISE

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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 3m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare se va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de două accese carosabile, cu lățimea de maximum 9 m. 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.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$. 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 28 m în punctul cel mai înalt. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 30% 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 ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile 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 împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public:

POT maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi transferată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public:

CUT maxim = 3,0

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. 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). În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi transferată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Generalități – caracterul zonei

Suprafața zonei este propusă la 8320 mp. Funcțiunea predominantă propusă este cea a zona Et (magazin big box).

În P.U.Z. ce s-a elaborat pentru zonele echivalente cu suprafața UTR sau subzone echivalente cu un cvartal se va urmări asigurarea acceselor la toate terenurile neconstruibile adiacente, ținând seama de limitele noi de proprietate asupra terenurilor din zona rezervată locuintelor.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CMUAT.

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 comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

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, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CMUAT.

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

Utilizarea functionala

Funcțiune dominantă : Supermarket zona Et

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

zona	numar maxim de niveluri	POT maxim
UTR Et	(1-3S)+P+5+1R	40.00%

UTR Et	(1-3S)+P+4+1R	<u>2.2</u>
--------	----------------------	------------

CUT maxim



Întocmit,
arh. Abrudan Ioan

Coordonator:
Arh. Geyer Laszlo
arh. Geyer Laszlo