



B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT CONSTRUIRE P.U.D. – DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+M

Denumire lucrare : P.U.D. – DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+M, org. de santier, amenajare incinta,
imprejmuire teren si bariere acces.

Adresa lucrare : str. Primariei, nr.53, LOC. ORADEA, JUD. BIHOR, **nr.cad. :** 209592,
CF nr. : 209592

Beneficiari : S.C. Stefania IMOB S.R.L.

Str. Nicolae Beldicianu, nr. 80, LOC. Cluj-Napoca, JUD. Cluj-Napoca

Faza de proiectare : PUD

Proiectant general : S.C. CDDARHITEAMVEST S.R.L.-D.

Data elaborarii :

S.C. CDDARHITEAMVEST S.R.L.-D. – LOC. ORADEA, JUD. BIHOR

Oradea, str. General Nicolae Sova, nr.13/A, contact : cddarhiteamvest@gmail.com,
0744703363



Dispozitii generale:

1. Rolul RLU

Rolul Regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUD reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUD, el intarind si detaliind reglementarile din PUD. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUD.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUD stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10. 04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG-lui ;
 - Legea nr. 50/1991- privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ordinul M. T.C.T. nr. 839/2009-modificat, privind normele metodologice de aplicare ale Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul ,modificata.

3. Domeniu de aplicare

Odata aprobat, impreuna cu PUD-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

CUPRINS

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare al regulamentului
2. Corelarea cu alte regulamente

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

- 3 . Utilizare functionala - utilizari admise; - utilizari interzise;
4. Conditii de amplasament, echipare si conformare a constructiilor
 - caracteristici ale parcelelor;
 - amplasarea constructiilor fata de aliniament;
 - amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
 - accese carosabile;
 - inaltimea constructiilor;
 - spatii verzi si plantate;
 - imprejmuiri

5. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

- procentul de ocupare a terenului (P.O.T)
- coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)



TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Prezentul regulament se aplica pe teritoriului delimitat prin P.U.D. astfel:

Terenul studiat, amplasat pe str. Primariei, nr. 4-6, identificat prin nr. cad. 209592, este cuprins în intravilanul mun.Oradea, în zona SZCP 01/13 – Zona construită protejată – Subzona Strada Lunga.

Aceasta zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de tip general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente majoritatea instituțiilor publice și de interes public ale orașului.

Vecinătățile acestui amplasament sunt:

La VEST (Mejdie laterala stanga): – Teren proprietate privata persoane fizice si juridice.

La NORD : – parcare Magazin PROFI – Bulevardul Dacia, nr.62

La EST(Mejdie laterala dreapta): - Teren proprietate privata persoane fizice si juridice – str. Primariei – nr. 51

La SUD (Spate) : str. Primariei

2. CORELARE CU ALTE REGULAMENTE

- Planul urbanistic general(P.U.G.),
- HCL 161/2011, aprobat de Consiliul local ORADEA
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – Indicativ GM-009-2000
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

TITLUL 2. PRESCRIPTII EXISTENTE LA NIVEL DE ZONA

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

UTILIZARI ADMISE:

FUNCTIUNI DE LOCUIRE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

Locuinte colective

SERVICII:

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate,clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă,sau altele din aceeas categorie.

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte,inlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie,sau altele din aceeas categorie.



Servicii: logistica, depozitare.

Servicii de turism: vila turistica, pensiune turistica categoria urbana cu maximum 10 camere, hostel, youth hostel, apartamente in regim hotelier ;hotel.

CONDITIONARI PENTRU FUNCTIUNEA DE TURISM teren Nr.CAD.192859
St=495,00mp

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;(dopar in cazul utilizarii unei parcele)
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 400 mp;
- (c) să implice maximum 8 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUSA (pe terenul cu Nr. CAD. 209592)

-IN ALINIAMENTUL STRAZII PRIMARIEI IN FRONT CONTINUU INCHIS (strada aflata pe latura sudica a parcelei de unde se realizeaza si accesul)

-LATERAL STANGA SI LATERAL DREAPTA SE VA CONSTRUI PRIN ALIPIREA LA CALCAN DACA ACESTA EXISTA;CALCAN CONSIDERANDU-SE DOAR CONSTRUCTIILE AUTORIZATE (INAFARA DE FILIGORII, GARAJE , CONSTRUCTII PROVIZORII).

-MINIM-5M-SPATE

-IN CAZUL COEXISTENTEI PE ACEEASI PARCELA A DOUA CORPURI DE CLADIRE ,INTRE FATADELE ACESTORA SE VA ASIGURA O DISTANTA MINIMA EGALA CU 2 TREIMI DIN INALTIMEA CELEI MAI INALTE, DAR NU MAI PUTIN DE 3M.

INDICI SI SUPRAFETE:

NR.CAD=209592

Suprafata Teren..... =1187,00 mp

-POT MAX=60%-locuinte , alte utilizari (functiuni cu acces public)

-CUT MAX=1.6-locuinte , alte utilizari (functiuni cu acces public)

-REGIM MAX DE INALTIME ,(S)+P+2+M,(D)+P+2+M : S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,5 m.

UTILIZĂRI INTERZISE: - Construirea de trepte de acces pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se va realiza exclusiv pe proprietatea privată

- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre
- Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor
- Orice tip de constructii provizorii, cu exceptia ediculelor parte a amenajarii peisagere a curtilor
- Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatadele imobilelor
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico – edilitare
- Publicitatea comerciala realizata prin prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase sau pe imprejurimi



- Orice utilizari, altele decat cele admise la cap. Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari

- Lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau pe parcelele adiacente.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Prezenta documentatie nu prevede modificarea arterelor de circulatie existente. Accesul auto si cel pietonal la parcela studiata se vor face din drumul public existent – str. Primariei.

Strazile existente, rezultat al evolutiei istorice si al modului de construire de tip inchis, cu cladirile amplasate in aliniament, sunt asfaltate si amenajate in prezent.

- Transportul în comun

În prezent pe str. Primariei există trasee de transport în comun. Cea mai apropiata statie de autobus este linia 2, 3N, 1N.

- Parcaje și garaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUG Oradea, pentru toate tipurile de activitati admise, cu exceptia locuirii. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte. Suma finala se rotunjesta in sus. Parcarea autovehiculelor se va face numai in garaje amenajate in cadrul corpurilor de cladire existente sau propuse in cadrul unui proces de restructurare. Stationarea autovehiculelor in curtile cladirilor este admisa in conditiile enumerate in sectiunea Utilizari admise cu conditionari.

- Semaforizări

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber. In zona nu se prevad semaforizari cu semnale luminoase, intersectiile fiind deja reglementate cu semne de circulatie tip STOP sau Cedeaza Trecerea. In cazul in care fluxul de circulatie nu poate fi asigurat cu aceste reglementari, se vor amplasa semnale luminoase, in baza unui studiu de trafic amanuntit. Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe oră și bandă de circulație.

- Organizarea circulației pietonale

Străzile existente sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona este construită.

Sistematizare verticala – pe parcela studiata

Pentru a asigura functionalitatea corespunzatoare a constructiei din amplasament si siguranta in exploatare, se vor executa urmatoarele lucrari:

- amenajarea suprafetei terenului
- lucrari de drenare a apei subterane si superficiale
- executarea unor santuri si rigole betonate sau dalate, protejate cu gratare si racordate la cele din strada

4. CONDITII DE AMPLASAMENT, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

Suprafete și indici – situația existentă:

Suprafața teren din acte = 1187,00 mp

Suprafața teren masurata = 1187,00 mp



Suprafața construită locuința (C1) = 395,30 mp
Suprafața desfasurată hală (C2) = 118,45 mp
Suprafața desfasurată hală (C3) = 360,85 mp
P.O.T. existent = 55,77%
C.U.T. existent = 0,72

Suprafete și indici – situația propusă:
Suprafața teren din acte = 1187,00 mp
Suprafața teren măsurată = 1187,00 mp
Suprafața construită construcție propusă = 1899,015 mp
Suprafața zone verzi = 238,18 mp (20% din terenul studiat)
Suprafața alei pietonale = 167,33 mp
Parcaje propuse = 29 (locuri pentru autoturisme și 29 pentru biciclete)

Posibilități maxime de ocupare a terenului și coeficient maxim de utilizare a terenului:

- P.O.T. propus = 48,32%
- C.U.T. propus = 1.60
- P.O.T. maxim admis = 60%
- C.U.T. maxim admis = 1.60

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

- STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUG Oradea, 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. Stationarea autovehiculelor în curțile clădirilor este admisă în condițiile enumerate în secțiunea Utilizări admise cu condiționari. –

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime pentru construcția propusă este D+P+2E+M. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,50 m. Înălțimea maximă pentru construcția propusă este de 15,35 m; -

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora sau caracterului zonei.

Pentru clădirile noi: Arhitectura acestora va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric. Acoperișurile vor avea sarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante, funcție de



C. D. D.

contextul local. Nu se admit lucarne; pentru iluminarea spatiilor din mansarde se vor folosi fereste de acoperis. Cornisele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol al fatadelor va fi apropiat de cel predominant in zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica, in mod exceptional tabla lisa faltuita de culoare gri pentru acoperisuri; tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatra de calcar sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii se va folosi exclusiv lemnul, cu exceptia celor apartinand spatiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne – sticla, otel etc. Nu se admit tamplarii din PVC. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Pentru cladirile existente: Interventiile asupra acestora se vor realiza in regim de restaurare, numai pe baza de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice si investigatii complexe asupra constructiilor. Se vor folosi materiale si tehnici adecvate, de regula cele traditionale. Interventiile asupra fatadelor existente vor respecta prevederile, masurile si recomandarile Studiului de reabilitare a fatadelor din perimetrul ansamblului urban Centrul Istoric Oradea 2010. La interventiile de reabilitarea se va avea in vedere refacerea intregii fatade, evitandu-se restaurarile fragmentare. Se va conserva expresia arhitecturala si modenatura fatadelor acestora, cu exceptia cazurilor in care se revine la o situatie initiala sau anterioara considerata favorabila. Modificarea golurilor de fatade este permisa doar in situatii de exceptie, bine justificate. Se interzice eliminarea decoratiilor specifice. Nu se admite placarea suprafetelor parietale sau a frontoanelor cu polistiren, lambriuri din plastic, piatra, imitatii din piatra, gresie sau alte materiale nespecifice; iar cele modificate vor reveni la aspectul initial. Tamplariile istorice se vor conserva prin restaurare. Prin exceptie, la spatiile comerciale de la parter sunt acceptabile materiale si tehnici contemporane – sticla, otel etc.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 15% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale. Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

In propunerea de fata, spatiile verzi reprezinta 20% din suprafata totala a terenului studiat va fi mobilata cu vegetatie medie si joasa , iar aleile pietonale din curte (14,09% din suprafata terenului) vor fi realizate din dale interbete.

- ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirile noi vor avea un soclu opac din zidarie de caramida aparenta sau tencuita sau din piatra naturala, cu inaltimea de 90 cm. Expresia arhitecturala a imprejmuirilor va fi una contemporana. Este interzisa placarea imprejmuirilor cu policarbonat. Împrejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu inaltimea maxima de 2,50 m, de regula din zidarie de caramida aparenta sau tencuita.

5. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR –

Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei.

P.O.T. maxim admis = 60% P.O.T. propus = 48,32%

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. C.U.T. maxim admis = 1.60 C.U.T. propus = 1,60.

Proiectant de specialitate

Arhitect

Popa Silviu-Adrian

