

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

Documentația de față s-a întocmit în baza comenzii ferme a beneficiarului și constă în întocmirea unui studiu urbanistic pentru reglementarea parcelei studiate cu nr. cad. 206891 și încadrarea acesteia în UTR ZCP_01_20, conform Planului Urbanistic General Oradea. Se realizează astfel un PUD de reglementare a parcelei 206891. Pe parcela cu nr.cad. 206891 se propune realizarea unui imobil de locuințe colective și birouri dispus pe un regim de înălțime de S+P+2E+M/P+2E.

Terenul studiat are nr cad 206891, și se afla în proprietatea SC TIVON SRL.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectând prevederile PUG avizat.

Integrarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenurilor, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor cu destinația acestora.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli de amplasare

Amplasarea construcțiilor se va realiza conform plansei U03 -
REGLEMENTARI URBANISTICE

Reguli de aliniere a construcțiilor:

Cladirea se va amplasa în aliniament în frontul gata constituit (închis), în acest fel conservându-se frontul stradal existent, în conformitate cu specificatiile PUG, pentru subzona Olosig – Vest.

În plan, cladirea propusă va fi astfel conformată încât să respecte tipologia construcțiilor existentă în zonă, fiind dispusă în formă de „L” alipită la mejdia clădirii din stânga.

Modul de utilizare a terenului:

Indici urbanistici pentru zona studiată – conform PUG:

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 60% / CUT maxim = 1.6

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 75% / CUT maxim = 2.0

Pentru parcelele ce includ cladiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, in care cel puțin 40% din suprafata construita desfasurata supraterana este destinata acestora:

$$\text{POT maxim} = 85\% / \text{CUT maxim} = 2.4$$

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

Regimul de înălțime

Înălțimea maximă permisă pentru zona studiată este de 21 m, respectiv regimul de înălțime maxim permis este de S+P+4. Regimul de înălțime propus prin prezentul proiect este de S+P+2E+M/P+2E.

Circulații

Circulația auto și pietonală se face pe str. Ep. Roman Ciorogariu. Accesul în incinta clădirii propuse se va face printr-un gang, din strada către curte. În curtea imobilului se amenajează un număr de 12 locuri de parcare care să deservească cele 10 apartamente, respectiv câte unul pentru spațiul de birouri și încă unul pentru spațiul comercial.

Spații verzi

În urma amplasării construcțiilor, se amenajează spațiile rămase neconstruite cu zone verzi ce vor mări aportul la îmbunătățirea confortului de activitate și a aspectului urban. Pentru amplasamentul studiat se prevăd minim 15% spații verzi.

Funcțiunea actuală predominantă a zonei

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Oradea, parcela care face obiectul prezentei documentații, este în zona încadrată în zona ZCP 01 – Zona Centrală a municipiului Oradea, suprapusă peste orașul istoric, parte ale Ansamblului urban „Centrul istoric Oradea, clasat în Lista Monumentelor Istorice 2012 cu codul BH-II-a-A-01037.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul în diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale clădirilor multifuncționale.

Statutul este cel de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.

Funcțiuni permise prin PUD:

Pe parcela cu nr.cad. 206891 se propune realizarea unui imobil de locuințe colective și birouri dispus pe un regim de înălțime de S+P+2E+M/P+2E.

Întocmit
șef proiect
arh. Szasz Paul

