



tel:0757114742

RO 410227, ORADEA, STR. PETRE ISPIRESCU NR.2, CUI 39123351, J5/745/2018

morphyourhouse@gmail.com

MORPHOLOGY ARCHITECTURE DESIGN SRL

arh BOCA MIRUNA CRISTINA

arh CZIRJAK JOZSEF LEVENTE

PROIECT NR

DENUMIRE PROIECT: **PUZ RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN M4 IN M1 SI CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+D+P+mezanin+9E+ER, CU ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI mezanin, APARTAMENTE SI APARTHOTEL LA ETAJELE SUPERIOARE, ALIMENTATIE PUBLICA LA ER SI ORGANIZARE DE SANTIER**

ADRESA: **JUD. BIHOR, MUN ORADEA, STR. CIHEIULUI, NR. CAD. 209507, NR CAD 208277, NR CAD 208264**

FAZA: P.U.Z

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIREA:** **PUZ RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN M4 IN M1 SI CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+D+P+mezanin+9E+ER, CU ALIMENTATIE PUBLICA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI mezanin, APARTAMENTE SI APARTHOTEL LA ETAJELE SUPERIOARE, ALIMENTATIE PUBLICA LA ER SI ORGANIZARE DE SANTIER, MUN ORADEA, STR. CIHEIULUI, NR. CAD. 209507, NR CAD 208277, NR CAD 208264**
- **BENEFICIAR:** **ALCLIN CONSTRUCT SRL** cu sediul Municipiul Oradea, strada Bulevardul Dacia, nr 49-51, parter, bloc AN50, judet Bihor
- **PROIECTANT:**
arh CZIRJAK JOZSEF LEVENTE
arh BOCA MIRUNA CRISTINA

1. ROLUL R.L.U

Regulamentul de urbanism, stabileste regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Regulamentul constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile locale. Prin aplicarea acestora trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

La baza elaborarii RLU aferent P.U.Z. stau:

- Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

R.L.U. se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe categoriile de terenuri din teritoriul considerat in P.U.Z.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Suprafata cuprinsa in P.U.Z. este constituita din terenuri partial ocupate de constructii, cu functiuni de comert, servicii, locuinte individuale aflate in proprietate privata. Intregul ansamblu studiat se afla in zona M4 (zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala) si va deveni zona M1 (zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic).

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Functiuni admise:

- Circulatii, parcaje, puncte colectare deseuri menajere, dotari edilitare si zone verzi aferente;
- Locuinte colective;
- Functiuni de recreere si loisir pentru locuinte;
- Comert en detail, servicii neproductoare de zgomot;
- Comert alimentar fara productie;
- Alimentatie publica;
- Servicii medicale de mici dimensiuni;
- Sali si saloane de intretinere corporala;
- Invatamant prescolar de tip cresa;
- Showroomuri pentru produse de mici dimensiuni, care nu necesita transport cu lkv si masini de 3,5 t.
- Apartamente de inchiriat in regim hotelier

Spatiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

3.1 AMPLASARE CLADIRI FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament, in front discontinu (deschis). In situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

Retragerea minima fata de axul drumului Ciheiului, este de 25,50 m, iar retragerea catre strada Ogorului, va fi de 45,00 m din axul strazii Ogorului.

De asemenea, prin prezentul PUZ se propune rearanjarea numerelor cadastrale 208277 (cu o suprafata de 1046,00mp) si 184326 (cu o suprafata de 1490,00 mp), avand ca rezultat doua parcele construibile, cu forme geometrice regulate. Astfel, pentru numarul cadastral 184326 se propun 6,00 m fata de aliniamnetul stradal.

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

Pe parcelele cu front la strada mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regula, in sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUZ, in cadrul caruia se va analiza frontul stradal aferent unui intreg cvartal si se va stabili o conventie de construire pe limita de proprietate intre vecini. In cazul existentei unui calcan vecin, noile constructii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile (lipsite de valoare economica sau de alta natura) de pe parcelele vecine.

- Retrageri spate – de la parter min 6,00 m, iar la nivelul demisolului la 2,70 m fata e taluz,
 - min 16,00 fata de limita sud-vestica (de la limita demisolului)
 - pe mejdie pe latura nordica
- min min 25,50 m din axul drumului Ciheiului (min 31,75 m de la latura opusa a strazii Ciheiului (inclusive profilul strazii Ciheiului)), conturul balcoanelor de la etaj

PUZ-UL COMUNAL DE ZONALIZARE SI AMPLASARE A IMOBILITATILOR IN ZONA DE INTERES LOCAL, CANTON
MUNICIPIUL BUCUR-LEA, JUDEȚUL BUCUREȘTI, ROMANIA
REGISTRUL APARTINENTELOR SI ALIATILOR LA 1.10.2018, JUDEȚUL BUCUREȘTI, BUCUR-LEA
ORGANIZARE DE SANTIER

54-01/2018/CONS. 17.1.18

3) Pag

(console) poate depasi conturul de implantare maxim propus, daca nu afecteaza circulatia perimetrala.

4. CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile.

5. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Stationarea autovehiculelor se va realiza, de regula, in garaje colective subterane.

Nu se admite accesul sau stationarea autovehiculelor in curtile cladirilor, in afara fasiei de teren adiacente alinamentului / alinierii, destinate amplasarii constructiilor.

Alternativ, se poate asigura stationarea autovehiculelor in cladiri dedicate, situate la o distanta de maximum 250 m de imobil, daca pentru locurile necesare exista un drept real de folosinta, garantat prin detinerea in proprietate sau prin concesiune.

6. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțime maximă admisă a clădirilor este $S+D+P+9E+Er - h_{max}$. până la etajul retras(cornisa) +55,00 m și h_{max} -60,00 m la aticul plin.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (imobile cu functiune de locuinte colective cu spatii comerciale si functiuni complementare la parter, implicand uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane cu cvartale. Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in aliniament / aliniere.

Acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%), sau cu sarpanta, functie de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional.

Pentru a determina un imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 la PUGul Municipiului Oradea.

8. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipata edilitar complet. Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cladiri. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

9.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% in cazul parcelelor comune si minimum 15% in cazul parcelelor de colt si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Prin exceptie, pe parcelele ce includ cladiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafata totala.

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

Se recomanda ca, in interiorul cvartalelor, mai ales in cazul in care locuirea e prezenta, spatiul neconstruit sa fie utilizat pe principiul contractului de curte comuna (spatiul neconstruit sa fie folosit in comun, mai ales in scop rezidential)

10. IMPREJMUIRI

NU se va imprejmu

11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT MAXIM PROPUS = 50,00% (parcele comune)

POT MAXIM PROPUS = 70,00% (parcele de colt)

12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI(CUT)

CUT MAXIM PROPUS = 2,88 (parcele comune)

CUT MAXIM PROPUS = 3,96 (parcele de colt)

Oradea, mai 2021

Intocmit,

Arh. Czirjak Jozsef Levente

Arh. Boca Miruna Cristina

