



S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.

C.U.I. 44575671, J5/1803/12.07.2021

SERVICII DE PROIECTARE - URBANISM ȘI ARHITECTURĂ

Localitatea Livada de Bihor, nr. 243, com. Nojorid
e-mail: aaalliance.office@gmail.com - mobil: 0747636219

BENEFICIAR: AIDO GRUP prin LUCZA AGOTA BERNADETT
JUD. BIHOR, ORADEA, STR. INDEPENDENȚEI, NR. 24

DENUMIRE LUCRARE: PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Lip ÎN UTR M2 ȘI
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE – CONF. AO NR. 2458/2021

AMPLASAMENT: BIHOR, MUN. ORADEA, STR. D. CANTEMIR, C.F. NR. 213249, 213071,
213475, 213289, 212867, 212866, 212810, nr. cad. 213249, 213071, 213475,
213289, 212867, 212866, 212810

PROIECTANT: SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE SRL
com. Nojorid, loc. Livada de Bihor, nr. 243, CUI 44575671

NUMĂR PROIECT: 41/2022

FAZA: AVIZE

DATA: FEBRUARIE 2023

REGULAMENT ZONAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U., Baza legală a elaborării și domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru teritoriul care face obiectul P.U.Z. și anume:

- parcela nr. cad. 212810 – 284 m² / teren cu construcții
- parcela nr. cad. 212866 – 209m² / teren cu construcții
- parcela nr. cad. 212867 – 526m² / teren cu construcții
- parcela nr. cad. 213289 – 345m² / teren cu construcții
- parcela nr. cad. 213475 – 320m² / teren cu construcții
- parcela nr. cad. 213071 – 212m² / teren cu construcții
- parcela nr. cad. 213249 – 946m² / teren cu construcții

Ele întăresc și detaliază reglementările cuprinse P.U.Z. și au la bază următoarele documente de autoritate:

1. Plan Urbanistic General al Municipiului Oradea
2. Zonarea funcțională a Municipiului Oradea

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se vor respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și:

- Decizia Agenției de Protecție a Mediului

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Accesele auto și pietonal la lotul propus se fac din drumurile existente (str. Biruinței, str. Lugojuului, bld. D. Cantemir), al căror profil transversal este propus a se respecta conf. PUG – existentul respectă.

Se vor respecta:

- Aviz de emis de STS-DJTS
- Aviz emis de DJC Bihor

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se propune realizarea PUZ-ului pentru terenurile beneficiarului, iar prin aviz de oportunitate nr. 2458/2021 se impune studierea întregului cvartal încadrat de str. Biruinței, str. Lugoșului, bld. D. Cantemir, str. Jean Jaures cu zonele funcționale existente M1 și Lip cu scopul reconversiei funcționale din Lip în M2 și construire imobil de locuințe colective. Pentru aceasta au fost abordate două ipoteze de lucru și anume:

1. Armonizare între M1 și Lip prin: Alipire parcele pentru UTR M1 pentru a îndeplini condițiile de construibilitate referitoare la S. min. teren = 600 mp și front min. = 15.00 m, iar UTR Lip își păstrează condițiile de construibilitate
2. Alipire parcele pentru UTR M1 pentru a îndeplini condițiile de construibilitate referitoare la S. min. teren = 600 mp și front min. = 15.00 m, iar UTR Lip devine M2 și parcelele se alipesc pentru a respecta condițiile de construibilitate conf. M2 (în special referitoare cele referitoare la suprafață și dimensiune a frontului).

Pentru terenurile care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate conf. RLU M1 PUG 2016, pentru realizarea de unificări/dezmembrări de parcele de teren, orice dezvoltări admisibile în zonă se vor realiza pe baza unui aviz Arhitect Șef care va ține seama de ipotezele de dezvoltare prezentate.

Pentru UTR Lip în vederea realizării de unificări/dezmembrări de parcele de teren, pentru dezvoltări care exced regulamentul Lip, se vor realiza în baza unui aviz Arhitect Șef care va ține seama de ipotezele de dezvoltare prezentate (conversia UTR Lip în M2).

Astfel pentru dezvoltarea de investiții în interiorul zonei studiate în corelare cu abordarea uneia din cele două ipoteze se va obține aviz Arhitect Șef.

Astfel pentru **zona studiată** impusă prin A.O nr. 2458/2021 se va ține seama de ipotezele abordate prezentate în planșa U06 care se vor supune consultării publice a populației prin responsabilitatea directă a Instituției Arhitectului Șef.

Pentru terenul beneficiarului care face obiectul PUZ-ului se propun:

lot	S. teren	min. bld. D. Cantemir	min.str. Lugoșului	min. str. Biruinței	min. lateral stânga-dreapta	min. spate
1	2538 m ²	5.00 m	6.00 m	0.00 m	calcan și/sau 4.50 m (pentru mejdia învecinată cu UTR Lip, calcanul nu va depăși H. Max. 12.00 m în punctul cel mai înalt similar UTR Lip)	H/2

- utilizări admise - structură funcțională mixtă: locuințe colective, funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de turism, funcțiuni de sănătate și asistență socială; Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;
- utilizări interzise - conf. regulament M1 aferent PUG2016
- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15.00 m
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 m²
 - să aibă formă regulată
- se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m

- să aibă formă regulată
- distanța între clădiri pe aceeași parcelă: între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate);
- pentru toate situațiile se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014
- regim de înălțime max. parcele de colț: (1-2S/D)+P+5+R, (1-2S/D)+P+6 cu H. max. totală = 25 m,
- regim de înălțime max. parcele comune: (1-2S/D)+P+4+R (în cazul ultimul etaj, retragerea față de planul fațadei va fi de min.1.80 m), cu H. max. la atic/cornișă = 18 m, H. max. totală = 22.00m
- pentru pozițiile urbane privilegiate: H. max. total = 28 m, regim de înălțime max. (1-2S/D)+P+8
- P.O.T. max. parcele de colț = 70%, pentru nivelele cu destinație de locuire AC max. = 50% x St
- P.O.T. max. parcele comune = 50%, pentru nivelele cu destinație de locuire AC max. = 40% x St
- C.U.T. max. parcele de colț = 3.3
- C.U.T. max. parcele comune = 2.4
- parcajele se vor gabarita conf. anexa 4 la RLU
- spațiu verde pe sol natural min. 25% - parcele comune și min. 15% - parcele de colț, și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă)

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul pe parcele se va putea realiza din str. Biruinței, str. Lugojuului și bld. D. Cantemir în corelare cu propunerea de dezvoltare pe terenul beneficiarului conf. Planșeu U11.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se vor respecta:

- Aviz de coexistență emis de S.C. Compania de Apă Oradea S.A.
- Aviz de amplasament favorabil emis de DEE România S.A. - sucursala Oradea
- Aviz de coexistență emis de DGV S.A.
- Aviz de coexistență emis de RDS&RCS

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Zonele verzi pe sol natural vor ocupa min. 25% - parcele comune și min. 15% - parcele de colț, și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Împrejurimile vor fi amplasate la limita de proprietate – către drumurile publice vor fi transparente, iar către vecinătăți private pot fi opace. Înălțimea maximă a împrejuririi = 2,40 m.

3. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

- lot 1 cu suprafața de 2358 m², locuințe colective și servicii conf. RLU M1
 - P.O.T. max. locuințe: 35%
 - C.U.T. max. locuințe: 0.9

