



RO 410102, ORADEA, STR. LUNGA NR. 4
TEL. 0359 191 402, 0726 185 869
CUI RO11493800, J05/130/1999

SC POLIART SRL

Proiect nr.: 2309 / 2023

Beneficiar: SC PRIMA KAPITAL PROJECT SRL

Lucrarea: **PUZ MODIFICATOR LA PUZ APROBAT PRIN HCL 493 / 2019**
Oradea, Strada Octavian Goga nr. 4

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in Regulamentul local de urbanism sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, constituie act de autoritate al Administratiei publice locale.

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

Planurile urbanistice locale si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de larga generalitate, prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor, in acord cu prevederile locale.

Prin aplicarea acestora trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

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.

3. DOMENIU DE APLICARE

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 – nu se modifica.

Suprafata cuprinsa in P.U.Z. este teren cu cateva constructii executate conform PUZ-ului aprobat in 2019. Conform PUG-ului aprobat, intregul ansamblu studiat se afla in zona RiM.

2. UTILIZARE FUNCTIONALA – nu se modifica.

Zona studiata permite urmatoarele utilizari:

Locuinte colective;
Functiuni administrative;
Functiuni de administrarea afacerilor;
Functiuni financiar-bancare;
Functiuni tertiare;
Functiuni de cult;
Functiuni culturale;
Functiuni de invatamant si cercetare;
Functiuni de sanatate (cu caracter ambulatoriu);
Functiuni de tursim.

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR.

3.1. AMPLASARE CLADIRI FATA DE ALINIAMENT – nu se modifica.

Retragerea de la aliniament va fi in conformitate cu PUZ.

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

Cu exceptia situatiilor unde cladirile se inscriu intr-un front construit existent – cand acestea se vor alipi limitelor laterale (calcanelor), pe o adancime maxima de 20 m – retragerea fata de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 4,5 m.

Retragerea fata de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 9 m.

4. CIRCULATII SI ACCESE – nu se modifica.

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

Se vor prevedea ca profil transversal de circulatie: carosabil 6 m latime cu parcaje perpendiculare de 2,5 x 5 m, cu parcaje perpendiculare de 2,4 m x 5 m si parcaje paralele de 2,4 m x 5,50 m.

Aleile pietonale vor avea latime de 1,5 m.

5. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – nu se modifica.

Stationarea autovehiculelor se va organiza de regula in interiorul parcelei. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform Anexei 2 din Planul Urbanistic General al Municipiului Oradea. 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.

6. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR – nu se modifica.

Inaltimea cladirilor va fi determinat prin PUZ de restructurare, regimul de inaltime maxim propus este S/D+P+8E si D+P+8E, iar inaltimea maxima la atic de 28,00 m.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR – nu se modifica.

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 mixta, implicand 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). Raportul plin-gol, ca si materialele de finisaj admise vor fi reglementate prin PUZ de restructurare in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional, de o maniera limitativa pentru a determina o imagine urbana unitara. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toatetele elementele constructiei.

8. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR – nu se modifica.

Zona e echipată 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 aeriană 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 – nu se modifica.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala. Spre strada / spatiu public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

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.

Se recomanda ca in interiorul cvartalelor, mai ales in cazul in care locuirea este 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 modifica.

Nu se va imprejmuia.

11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

– nu se modifica.

POT MAXIM PROPUȘ = 60%

12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

– nu se modifica.

CUT MAXIM PROPUȘ = 2,8

Oradea, octombrie 2023

Intocmit:
Arh. Tivadar-Ianceu Daniel

