



TEHNOPROIECT SRL
str. Ep. Mihai Pavel 5, ap. 7
410210 - ORADEA, RO.
tel/fax: 0259 435 102
e-mail: tpr@rdslink.ro
J05/3498/94
CIF: RO 6256149
capital social: 20000 ron

Pr. nr. 451/2022
Beneficiar: TECHNO DEVELOPMENT CONCEPT SRL
Lucrare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
CONSTRUIRE 5 CASE DECALATE CU
LOCUINȚE SEMICOLECTIVE
str. Arinului nr. 4, nr. cad. 160343, Oradea
Faza: **PUZ**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE - OBIECTUL LUCRĂRII

Pe baza comenzii ferme a beneficiarului a fost întocmit prezentul Plan Urbanistic Zonal privind reglementarea parcelei studiate de pe strada Arinului nr. 4 – nr.cad. 160343, pentru a se amplasa pe aceasta un complex rezidențial în regim de incintă privată compus din 5 case decalate cu locuințe semicollective.

Documentația a fost elaborată în urma studierii parcelei cu nr. cad. 160343, proprietatea beneficiarului Techno Development Concept SRL și a contextului urban din vecinătatea acesteia.

Planul urbanistic zonal s-a elaborat având în vedere următoarele probleme principale: amenajarea urbanistică a teritoriului considerat, reglementarea retragerilor față de vecinătăți și a indicilor de ocupare a terenului, corelarea cu planurile urbanistice elaborate în zonă.

S-a avut în considerare:

- încadrarea în caracterul zonei
- încadrarea și dezvoltarea relațiilor cu rețeaua de circulație rutieră
- asigurarea unei corespunzătoare și eficiente echipări tehnico edilitare (alimentare cu apă, canalizarea apelor menajere și pluviale, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze, etc).

II. REGULI DA BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli de amplasare

Amplasarea construcțiilor se va realiza conform plansei 05/U- REGLEMENTARI URBANISTICE, cu respectarea limitei de implantare.

Reguli de aliniere a construcțiilor:

Zona de implantare a noilor construcții respectă prevederile Planului Urbanistic General, prin urmare, având în vedere planimetria neregulată a terenului studiat, retragerea construcțiilor propuse sunt următoarele:

- față de front stradal str. Arinului retragere de 6 m
- față de front stradal str. Calea Adevărului retragere de 6 m
- față de limitele laterale estice și nord-estice retragerea este de 3 m
- față de limita laterală nordică retragerea este de 2 m

Construcțiile anexe, garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale terenului cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,5 m.

Modul de utilizare a terenului:

Indici urbanistici – conform PUG - UTR LiL

POT maxim permis = 35 %;

CUT maxim permis = 0,9

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

Conform PUG Oradea pentru zona LiL regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile noi este de trei niveluri supraterane (parter+etaj+mansardă/nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public.

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este S+P+1E+T(ac) – terasă acoperită peste ultimul nivel.

Circulații

Terenul studiat este amplasat cu front la str. Arinului și str. Calea Adevărului, cu acces existent din str. Arinului.

Străzile Arinului și Calea Adevărului au fost reglementate anterior la profil de 12 m, astfel din parcela studiată și unele parcele din vecinătate au fost dezmembrate și cedate terenuri pentru realizarea acestor profile.

Accesul propus, auto și pietonal la viitorul ansamblu de locuințe este propus din str. Calea Adevărului.

Accesul auto pentru rezidenți și vizitatori se va face controlat, cu 1 punct de poartă intrare-ieșire. Circulația auto în incinta privată se va face prin amenajarea aleilor carosabile cu lățime de 5 m, asigurând de asemenea acces pentru utilaje de întreținere a zonei verzi.

S-au prevăzut parcări auto supraterane exterioare pentru vizitatori (7 locuri) și parcări interioare la subsol, câte 1 loc pentru fiecare locuință (total 10 locuri), respectând cerințele PUG.

Se vor amenaja alei pietonale pavate în incintă pentru promenadă, precum și un loc de loisir-foișor.

Spații verzi

În urma amplasării construcțiilor, se amenajează spațiile rămase neconstruite cu zone verzi ce vor mări aportul la îmbunătățirea confortului rezidenților și a aspectului general al zonei.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Funcțiunea actuală predominantă a zonei

Terenul studiat prin prezentul PUZ este încadrează în zona funcțională L11 – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii, conform PUG Oradea.

Funcțiuni permise prin PUZ:

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare
- Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative izolate sau înșiruite decalate pe înălțime.

