



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

S C E U R O M A X I N V E S T M E N T S R L

Proiect nr.: 2186 / 2022

Beneficiar: S.C. EURO MAX INVESTMENT SRL

Lucrarea: PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE
D+P+6E CU SPATII COMPLEMENTARE LA PARTER IMPREJMUIRE
TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

Oradea, Strada Eroului Necunoscut, nr cad 165258 3164 mp

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 PUZ. 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 evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

3. DOMENIU DE APLICARE

R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe categoriile de terenuri din teritoriul considerat în P.U.Z.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1.GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Suprafața cuprinsă în P.U.Z. este teren neocupat de construcții. Având în vedere terenul liber existent și situarea la nivel municipal, zona a fost abordată ca având vocație de zonă economică, capabilă de a primi unități de activități economice cu caracter terțiar.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Zona studiată permite următoarele utilizări:

- zona mixtă cu regim de construire închis adiacenta principalelor artere de trafic;

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 .

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR.

3.1. AMPLASARE CLADIRI FAȚA DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de 10 m, de la str.Eroului Necunoscut.

Retragerea de la aliniament va fi de 74,90 m, de la str.lasomieii.

3.2. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare

sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6,00 m. În cazul calcanelor vecine existente, corpul clădirii va ajunge până în mejdie.

Reragerea clădirilor fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6,00 m.

4. CIRCULAȚII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

5. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza de regula în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform Anexei 2 din Planul Urbanistic General al Municipiului Oradea. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

6. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime va fi de maxim 22,00 m, însă prin PUZ, pentru clădiri cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate, se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fara a depasi 28,00 m în punctul cel mai înalt (se admit nivele partiale) cu condiția încadrării în înălțimea la cornisa/totala reglementata. Înălțimea totală maximă a corpurilor/portiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixtă, implicând uneori locuirea la nivelele

superioare). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

8. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

9. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelor comune și minimum 15% în cazul parcelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

10. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public,

spre interiorul parcelei.

11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 70%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: POT maxim = 85%

POT maxim propus 50 %

12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: CUT Maxim = 2,4 + 20%

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 3,3 + 20%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: CUT maxim = 4,5 + 20%

CUT maxim propus 2,4

Oradea, APRILIE 2024

Intocmit:

Arh. Tivadar - Ianceu Daniel

