



SC POLIART SRL

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

Proiect nr.: 2101/2022

Beneficiar: SC STUDIUM GREEN SRL

Lucrarea: CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL DE LOCUINTE COLECTIVE SI
DOTARI COMPLEMENTARE

Oradea, nr. Cad. 176377, 207845, 166223, 176440, 176391, 176485,
176465, 176436, 176380, 208293 si 176437, Jud. Bihor

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.

Prin zona studiata se intelege terenul cuprins intre strazile luncu de Hunedoara (la est), Ogorului (la sud), Nufarului (la vest) si ansamblul de blocuri situat la nordul amplasamentului.

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

Suprafata cuprinsa in P.U.Z. se afla in sud-estul municipiului Oradea, este teren intravilan situat in 3 UTR-uri: ULiu, Et si Ve.

Parcelele care au generat PUZ-ul, terenurile cu nr. Cad. 176377, 207845, 166223, 176440, 176391, 176485, 176465, 176436, 176380, 208293 si 176437 sunt in UTR ULiu si sunt libere de constructii. Acestea insumeaza o suprafata totala de 33630 mp.

Avand in vedere terenul liber existent si situarea la nivel municipal, zona a fost abordata ca avand vocatie de zona rezidentiala, capabila de a primi unitati de locuire colectiva cu functiuni complementare.

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Noua destinatie a terenurilor este cea de locuire colectiva (zona functionala Lc), preconizandu-se realizarea, aici, a unui ansamblu rezidential cu regim mare de inaltime pentru ameliorarea nevoii acute de locuinte in municipiul Oradea.

Utilizari admise:

- Locuinte collective;
- Cladiri pentru parcaje/garaje colective sub si supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.
- Dotari complementare de cartier la parter :
 - -servicii cu acces public (servicii de proximitate): servicii de educatie si formare profesionala, servicii medicale, centru after-school, servicii postale si de curierat (relatii cu publicul), furnizare utilitati (relatii cu publicul), servicii CATV (relatii cu publicul), agentie de turism, agentie imobiliara, agentie de publicitate, agentie matrimoniala, servicii IT, salon de estetica si intretinere corporala (fitness, masaj, cosmetica, frizerie, coafor, baie publica, sauna etc), studio de body-piercing / tatuaje, curatatorie de haine, studiou foto / video, filiala de biblioteca / mediateca, servicii funerare etc

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR. CARACTERISTICI ALE ZONEI, SUBZONEI SI ALE PARCELEI

3.1. AMPLASARE CLADIRI FATA DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi in conformitate cu PUZ, minim 11 metri in front deschis.

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

Imobilele se vor amplasa in sistem deschis, izolat.

Retragerile fata de limita parcelei:

- 25,25 m fata de latura nordica;
- 14,90 m fata de latura estica;
- 11,03 m fata de latura sudica;
- 11,38 m fata de latura vistica.

3.3. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu: - înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit;

- jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care niciuna dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camera de locuit.

4. CIRCULATII SI ACCESE

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

Astfel se impune realizarea unei rețele de drumuri interioare cu 2 benzi de circulație care să deservească parcelele noi create pentru construcții:

- carosabil 16 m lățime cu parcaje perpendiculare de 2,50 m x 5,00 m.
- carosabil 14 m lățime cu parcaje paralele de 2,50 x 6,00 m și parcaje perpendiculare de 2,50 m x 5,00 m.
- carosabil de acces 10 m lățime cu cale de acces 6 m și 2 trotuare de 2 m.

Circulația pietonilor va fi asigurată prin crearea de trotuare de minim 1,20 m lățime.

5. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul de parcaje pentru locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp;

- doua locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila mai mare de 100 mp.

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

Inaltimea cladirilor va fi determinata prin PUZ, regimul de inaltime maxim propus este S+P+15, iar inaltimea maxima la cornisa/atic de 50,80 m.

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 mixta, implicand locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. 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 in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional, de o maniera limitativa pentru a determina o imagine urbana unitara. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

8. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

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

Pe ansamblul teritoriului residential spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% 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 intre cladirile de locuit, mai ales in cazul in care locuirea este prezenta, spatiul neconstruit sa fie utilizat pentru amenajarea de spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, spatii de odihna etc.

10. IMPREJMUIRI

Nu se va imprejmui.

11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT MAXIM PROPUȘ = 50%

12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT MAXIM PROPUȘ = 2,8

Oradea, noiembrie 2023

Intocmit:

Arh.Tivadar-Ianceu Daniel



