

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Detaliază reglementările din Planul urbanistic zonal „Construire locuințe colective cu spațiu comerciale/servicii/parcaje la parter” - amplasament studiat strada Liszt Ferenc, nr. Cad: 208263, Municipiul Oradea, Județul Bihor. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din: legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora; reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc. Prevederile prezentului R.L.U. trebuie să fie permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Regulamentul local de urbanism este elaborat în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor, cu Ordinul MLPTL nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și cu celelalte

acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează: Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000; Codul civil român; Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată); Legea nr. 215/2001 - legea administrației publice locale; Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții; Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică; Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia; OUG 195/2005 privind protecția mediului; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3. DOMENIU DE APLICARE

R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe categoriile de terenuri din teritoriul studiat prin P.U.Z. Amplasamentul studiat, care a și generat prezentul P.U.Z., are numărul cadastral 208263, având o suprafață totală de 2785 mp, situat în zona de sud-vest a municipiului Oradea. Zona de studiu al PUZ a fost stabilită în cadrul avizului de oportunitate favorabil, astfel: Subzona din UTR M4 care include terenul identificat cu nr. Cad 208263 (inclusiv partea din UTR Va) și terenul situat între ansamblul de blocuri studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 130/2018 și grădiniță, până în strada Liszt Ferenc.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Pe terenul care a generat P.U.Z., se vor realiza noi spații verzi conform propunerilor din planșele desenate, care vor fi întreținute periodic în cadrul

asociației de proprietari ai imobilelor care fac obiectul investiției. Pe zonele de parcare a autoturismelor, în incinte, se vor prevedea dale înierbate, care sunt mai estetice și măresc gradul de ocupare al terenului cu spațiu verde. Restul terenului, care este în afara zonei de implantare cu construcții și amenajări complementare, se va planta cu vegetație ornamentală. Restul terenurilor din zona studiată sunt mobilate și funcționale și rămân nemodificate.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCȚIILOR

La momentul elaborării proiectului tehnic și a documentației pentru autorizarea executării lucrărilor, se va ține cont de corelarea acestora cu legislația în vigoare referitoare la siguranța construcțiilor. Documentațiile tehnice vor fi verificate de verficatori atestați conform cerințelor fundamentale prevăzute de Legea calității în construcții.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Construcțiile se vor putea autoriza conform reglementarilor și prescripțiilor urbanistice prezentate în planșele desenate ale P.U.Z. Pentru terenul care a generat P.U.Z., se propun următoarele retrageri: conform Planșei U04 Reglementari urbanistice.

H MAXIM CLĂDIRI: 36 METRI FAȚĂ DE COTA TERENULUI

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

În zonă, circulația rutieră majoră este constituită din străzi existente în administrarea municipală și care aparțin domeniului public de interes local. Terenul este mărginit pe trei laturi întregi de străzi existente, așa cum s-a prezentat mai sus; respectiv pe cea de-a patra, la vest, este incinta ansamblului rezidențial. Toată infrastructura rutieră și anexele acesteia sunt recent

modernizate. Acesta este și motivul pentru care am considerat profilele transversale actuale adecvate pentru asigurarea unei bune desfășurări a traficului auto și pietonal în zonă, evitând astfel repetiția deranjantă. Între terenul studiat și partea amenajată a străzii Liszt Ferenc rămâne o rezervă de teren, aflată în perimetrul coridorului de expropriere care a stat la baza realizării pasajului rutier peste centura municipală, care va putea fi inclusă, în eventualitatea în care se va considera necesară, într-un profil mai extins.

Accesul în incintă se va realiza din breteaua de legătura cu pasajul peste centura municipală (str. Liszt Ferenc) și din aleea carosabilă de la nord care face legătura cu strada Jules Verne.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În vecinătatea amplasamentului se găsesc majoritatea rețelelor municipale importante. Investiția propusă se va racorda la aceste rețele în baza unor proiecte de bransament corespunzătoare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Intervenția se referă exclusiv la terenul care a generat P.U.Z., alcătuit din numărul cadastral aflat în proprietatea beneficiarului (nr. Cadastral: 208263). Suprafața totală a acestora este de 2785 mp. Forma terenului este una neregulată, motiv care a influențat modul de organizare și mobilare a incintei.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Suprafața totală a zonelor verzi este de 27%.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- Împrejurări transparente pentru cele amplasate spre aliniamente și
- Împrejurări opace pe limitele laterale care sunt orientate către proprietăți private, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

Către curtea interioară a ansamblului de locuințe, împrejurarea va fi de tip transparentă, cu înălțimea maximă de 130 cm, eventual dublată de o linie de gard viu peren, sau chiar absentă.

Se va amenaja câte un loc de parcare pentru fiecare apartament propus.

III. ZONIFICARE FUNCționalALA

Zona de studiu a PUZ include terenuri care sunt reglementate prin 2 tipuri de UTR conform PUG: M4 și Va. Întrucât Va prezintă în regulamentul aferent PUG interdicții privind construibilitatea, acestea au fost lăsate nemodificate.

Pentru terenul investitorului cuprins în zona funcțională M4, s-a propus un regulament propriu de tip Mc, care prevede următoarele:

- Funcțiune: Pe terenul vizat care nu este vizat de funcțiunea Va se propune amplasarea unei clădiri cu funcțiune mixtă, având parțial spații comerciale/servicii/funcțiuni compatibile la parter sau parcuri auto la parter și apartamente destinate locuirii la nivelurile superioare.
- Regim de înălțime: (D/S) P+9E – H maxim = 36 metri și (D/S) P+3E
- Număr apartamente: 47(variabil 5%)
- Număr total parcuri: 51 locuri astfel:
 - 1 parcare / apartament(24 cu sistem hidraulic)
 - 2 locuri spații comerciale
- POT maxim: 40%
- CUT maxim: 2.16
- Retrageri minime: conform planseu U4 Reglementari urbanistice

- Suprafete zone verzi: 27%

Bilanțul principalelor suprafețe rezultate în urma realizării investiției, este:

- St nr. cad 208263: 2785mp (2690mp masurata)
- P.O.T. max. propus =40%
- C.U.T. max. propus = 2.16
- Suprafete circulatii auto si parcare: 750mp
- Suprafete spatii verzi amenajate: min.27%
- Numar apartamente: cca 47(±5%)

Intocmit:

arh. urb. Popescu Sturz Vlad



[Handwritten signature in blue ink]