

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- I. Lii – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

P.U.Z. PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE
Beneficiar: initiator Gligor Vasile Cristian

Caracterul actual: Terenuri cu destinație funcțională locuire în regim mic de înălțime, locuințe izolate.

Caracterul propus: Terenuri cu destinație funcțională locuire în regim mic de înălțime, locuințe izolate și servicii complementare zonei de locuit.

1. UTILIZĂRI ADMISE : locuire unifamilială sau semicolectivă(bifamilială).

Locuințe individuale de tip izolat(uni/bifamiliale).

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Servicii și dotări complementare zone de locuințe.

Servicii cu acces public, profesionale sau manufacturiere prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare activitatea în incinta lotului.
- (b) indici urbanistici asemenea zonei de locuit.
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor afectați.
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor de la limita parcelei, pe toate direcțiile.
- (f) funcțiunea de locuire este complementară celei principale – servicii.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15,00m.
- (c) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 350 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 4.50m de la strada nou creată.

Pentru parcelele de colț, retragera și alinierea se va realiza față de ambele alinamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- (a) nu se vor construi cladiri pe limita de proprietate.
- (b) retragerile laterale totale min.6,00m cu min.2,00m de la mejdia NE.
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a lotului cu min. 6,00m.
- (d) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul limitelor de implantare mai sus mentionate, cu excepția construcțiilor anexe(garaje, filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 50 mp. Se va respecta POT si CUT, se vor respecta prevederile codului civil pentru realizarea acestor anexe.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil – excepție loturile de colt, loturile cu dublu front si loturile unde se vor edifica locuinte bifamiliale. In aceste situatii se vor realiza maxim doua accese. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: minimum un loc de parcare pe unitate de locuit daca A.U.<150mp si minim 2 locuri de parcare pe unitate de locuit daca A.U.>150mp.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși următoarea configurație:
S/D+P+E/M – Hmax. – 8,00m la cornisa superioara(atic), si Hmax. – 12,00m la coama sau la punctul cel mai înalt al clădirii (coama).

10. 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) .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 (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60o, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate

cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

13. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public 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 2,0 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 transparent sau opac. Împrejmuirile se vor amplasa pe terenul propriu, tangent la limita de proprietate învecinată. Împrejmuirea se va putea face pe mejdie dacă ambii/toti vecini sunt de acord. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Împrejmuirea de la aliniament va fi unitară cu cea a parcelelor învecinate.

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%;

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9;

intocmit:

arch. Pop Adrian Radu



P.U.Z. PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE
Beneficiar: initiator Gligor Vasile Cristian

II. Vs – Teren destinat spatiilor verzi cu rol de complex sportiv.

P.U.Z. PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE
Beneficiar: initiator Gligor Vasile Cristian

Caracterul actual: Terenuri cu destinație funcțională spații verzi cu rol de complex sportiv (conf. HCL.750/2018).

Caracterul propus: Terenuri cu destinație funcțională spații verzi cu rol de complex sportiv (conf. HCL.750/2018).

1. UTILIZĂRI ADMISE : terenuri de sport acoperite/neacoperite/alimentatie publica/cazare/amenajari pentru sport in aer liber.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

2. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

(a) vor avea front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30,00m.

(c) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 1000 mp.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Alinierea clădirilor NU este obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de min.6,00m de la strada nou creată.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

(a) nu se vor construi clădiri pe limita de proprietate.

(b) retragerile laterale min. H/2 dinspre fiecare mejdie.

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a lotului cu min. 6,00m.

(d) Terenurile de sport neacoperite se vor amplasa în conformitate cu prevederile C.C.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: în conformitate cu prevederile RLU PUG – anexa nr.2.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși următoarea configurație:

D+P+1 și Hmax. – 12,00m la cornisa sau la punctul cel mai înalt al clădirii (coama).

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

8. 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) .Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general S.C. PARCTVARH STUDIO S.R.L; str.P-ta Bucuresti, nr.4B, bl.4B, sc.B, ap.21, loc.Oradea tel: 0747506907;

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.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

11. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public 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 2,0 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 transparent sau opac. Împrejmuirile se vor amplasa pe terenul propriu, tangent la limita de proprietate învecinată. Împrejmuirea se va putea face pe mejdie dacă ambii/toti vecini sunt de acord. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Împrejmuirea de la aliniament va fi unitară cu cea a parcelelor învecinate.

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%;

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9;



intocmit:
arh.Pop Adrian Radu