



str. V. Alexandri, nr. 9, ap. 22B, ORADEA
tel 0740/083057 mail: gelu.culiciu@yahoo.com

BENEFICIAR :

SC BRAVO IMOBILIARE GRUP SRL
prin NICA ADRIAN

Jud. Bihor, Oradea, strada N. Beldiceanu, nr. 83/A, CUI19199541

LUCRAREA : INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL
PARCELARE, REGLEMENTARE PARCELE, ACCESE SI
DRUM IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
jud. Bihor, Oradea, strada BAJOR ANDOR,
nr. cad. : 170700; 193342; 162905; 165759; 184753;
208246; 206847

REGULAMENT AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

- **ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism emis de PM ORADEA, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau :

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 și republicat în 2002.

- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N10.04.2000.
 - Reglementările cuprinse în P.U.G. preliminar al comunei Santandrei, prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

- **DOMENIUL DE APLICARE**

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

P.U.Z.-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale P.U.Z. -ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile P.U.Z.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism

– permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale - accese pe proprietate;
- modificarea zonificării funcționale a terenului atunci când e cazul;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T, C.U.T, etc);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Teritoriul luat în studiu

Terenul luat în studiu se găsește în intravilanul localității Oradea într-o zonă în care s-au mai realizat parcelări noi, respectiv construcții noi de locuințe.

Terenul se găsește în partea de vest a localității. Ca vecinătăți terenul studiat are parcele aflate în proprietate privată la est, vest, iar în partea de sud și nord terenul se învecinează direct cu drumuri existente.

2.2. Regimul de înălțime

Construcțiile propuse vor avea regim de înălțime maxim de p+1e / m .

Construcțiile vor fi de zidarie portanta cu fundatii continue de beton armat parter, iar invelitoarea va fi realizata din tigla ceramica profilata arsa sau vor avea planseu terasa.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

a. Amplasarea față de drumurile publice.

Nu exista un aliniament stradal bine definit.

Retragerea minimă de la drumurile interioare este de min 4.0 m cu 6.0 m in fata garajului.

b. Amplasarea față de aliniament.

In incinta existentă nu se poate vorbi de aliniamente, amplasarea construcțiilor făcându-se exclusiv pe criteriile funcționale, vecinătățile neimpunând constrângeri.

c. Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Înălțimea maximă –10.50m .

3.2. Utilizarea funcțională Construcții și amenajări permise în edificabilul parcelei

a. Utilizări permise.

Profil funcțional admis :

- curți construite
- teren arabil
- spații verzi, plantații de protecție;
- anexe aferente locuințelor;

b. Utilizări permise cu condiții.

Profil funcțional admis cu condiționări pentru parcelele de dotari :

- Servicii cu acces public cu locuire la etaj, conform Anexei 1 aferenta PUG, prestate cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, in scopul desfasurarii activitatii de baza, să nu depășească amprenta parterului
- (c) să implice minimum 10 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

In cazul de fata acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de partea de locuire de la etaj.

Servicii profesionale sau manufacturiere cu locuire la etaj, conform Anexei 1 aferenta PUG, prestate cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (c) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfasurarii activitatii de baza, să nudepășească 80 mp
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

In cazul de fata se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de invatamant si cercetare.

Funcțiuni de sanatate.

Funcțiuni de turism.

c. Interdicții definitive.

Nu este cazul.

3.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

a. Accese carosabile.

Zona studiată are acces carosabil lesnicios din drumul Weiss, respectiv strada Principala a comunei Santandrei.

b. Accese pietonale.

Accesul pietonal se face tot pe drumul lesnicios, prevazut cu trotuare.

3.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

a. Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare.

Lucrările de echipare cu rețele tehnico – edilitare a construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile de locuinte colective realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu energie electrică,apa.

a.1. Alimentarea cu apă și canalizarea

Alimentarea cu apa se face prin racordarea la rețeaua locala,iar canalizarea se realizeaza prin racordarea la rețeaua noua de pe strada propusa..

a.2. Ape uzate

Nu e cazul.

a.3. Ape pluviale

Evacuarea ape pluviale se face in mod natural pe terenul liber de constructii a fiecărei parcele.

b. Rețele electrice și de telecomunicații

b.1. Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la transformatorul de incinta.Si aerian la rețeaua de curent de medie tensiune.. Instalațiile de alimentare și punctele

de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii funcționării diferitelor construcții propuse.

b.2.Telefonie

Nu este necesara racordarea la servicii de telefonie.

c.Rețele termice.

Incalzirea spatiilor se va face pe gaz daca acest lucru va fi posibil, daca nu atunci se va opta pentru centrale pe peleti in cazul caselor.

3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

a. Parcelarea.

Caracteristici ale terenurilor

Terenul incintei este situat in intravilanul localitatii Santandrei.

b. Înălțimea construcțiilor.

Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 10.50 m.

c. Aspectul exterior al construcțiilor.

Aspectul exterior al construcțiilor este specific funcțiunii investiției

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip ecleziastic.

d. Procentul de ocupare a terenului.

- Indicii de folosire ai terenului (P.O.T. și C.U.T.) aprobați pentru fiecare parcelă în parte se vor încadra până la :

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 0,90

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.

a. Parcaje

Staționarea vehiculelor daca este cazul,se va face pe parcarile propuse pe amplasament sau in interiorul parcelei.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi propuse astfel in PUZ în spații pentru parcare.

b. Spații verzi.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren neconstruit. Se va trata ca **spațiu verde cel puțin 20% din suprafața totală a terenului.**

c. Împrejuriri.

Împrejuririle vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

Din motive de siguranță se dorește realizarea unei împrejuriri construite, acestea se recomandă a fi realizate din plasă de sârmă sau grilaj metalic, cu înălțimea de 2m.

3.7.. Protecția mediului.

a. Protecția calității factorilor de mediu.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea lor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zonă activitățile susceptibile a polua aerul, apa și solul.

. b. Depozitare gunoi.

Se va realiza in pubele de plastic etanse, ce vor fi dus la cel mai apropiat centru de reciclare.

3.8. Perioada de construcție

Obligațiile beneficiarului se impun odată cu începerea perioadei de construcție. Contractele trebuie să cuprindă următoarele:

Siguranța granițelor incintei .

Protejarea caracteristicilor existente ale terenului

Îndepărtarea deșeurilor rezultate din construcție.

Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului .

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

3.9. Emisii atmosferice

Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regionala de Protecție a Mediului. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

3.10. Depozite

Nu este cazul.

3.11. Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs în timpul execuției.

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului , se va respecta codul civil privind vecinătățile , colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății .

Se asigură spații verzi în interiorul lotului.

CAP.IV.ZONIFICARE FUNCTIONALA

Este cazul unei singure unitati functionala de tipul "L" – LOCUIRE + DOTARI AFERENTE LOCUIINTELOR PE PARCELELE SPECIFICATE.

Documentația de urbanism în faza P.U.Z. urmează să obțină toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism ; după introducerea condițiilor din avize se aprobă documentația de urbanism și numai după aceea se poate trece la întocmirea documentației tehnice pentru realizarea imobilelor.

INTOCMIT: ARH. CULICIU GELU



VERIFICAT ARH. MAXIM ALEXANDRU

