



B.REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE

P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE

Denumire lucrare : P.U.Z. – PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE
LOCUINTE

Adresa lucrare : str. Piersicilor, nr.115, LOC. ORADEA, JUD. BIHOR,

nr.cad. : 187966

CF nr. : 187966

Beneficiari : Nagy Olga

Str. Iosif Vulcan, nr. 10, ap.9, LOC. Oradea, JUD. Bihor

Faza de proiectare : PUZ

Proiectant general : S.C. ARHITECT GHILEA IONUT CRISTIAN S.R.L.

Data elaborarii : 09.2023

**S.C. ARHITECT GHILEA IONUT CRISTIAN S.R.L. – LOC. ORADEA, JUD.
BIHOR**

Oradea, str. General Nicolae Sova, nr.13/A, contact : cddarhiteamvest@gmail.com,
0744703363



Dispozitii generale:

1. Rolul RLU

Rolul Regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10. 04.2000;

- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG-ului ;

• Legea nr. 50/1991- privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

• Ordinul M. T.C.T. nr. 839/2009-modificat, privind normele metodologice de aplicare ale Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

• Legea nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul ,modificata.

3. Domeniu de aplicare

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

CUPRINS

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare al regulamentului

2. Corelarea cu alte regulamente

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA

3 . Utilizare functionala - utilizari admise; - utilizari interzise;

4. Conditii de amplasament, echipare si conformare a constructiilor

- caracteristici ale parcelelor;

- amplasarea constructiilor fata de aliniament;

- amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- accese carosabile;

- inaltimea constructiilor;

- spatii verzi si plantate;

- imprejmuiiri

5. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

- procentul de ocupare a terenului (P.O.T)

- coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)



TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Prezentul regulament se aplica pe teritoriul delimitat prin P.U.Z. astfel:

Terenul studiat, amplasat pe str. Piersicilor, nr. 115, identificat prin nr. cad. 187966, este cuprins în intravilanul mun.Oradea, în zona UTR ULiU și se remarcă prin :

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Vecinătățile acestui amplasament sunt:

La VEST (Mejdie laterala stanga): – Teren proprietate privata persoane fizice sau juridice.

La NORD(fata) : – Strada Piersicilor.

La EST(Mejdie laterala dreapta): - Teren proprietate privata persoane fizice sau juridice

La SUD : Teren proprietate privata persoane fizice sau juridice.

2. CORELARE CU ALTE REGULAMENTE

- Planul urbanistic general(P.U.G.),

- HCL 161/2011, aprobat de Consiliul local ORADEA

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – Indicativ GM-009-2000

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

TITLUL 2. PRESCRIPTII EXISTENTE LA NIVEL DE ZONA

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

UTILIZARI ADMISE:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

(b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de baza, să nu depășească 80 mp;

(c) să implice maximum 5 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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.



Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții: PUG Oradea Regulament local de urbanism

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de baza, să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 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 prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. Funcțiuni de învățământ și cercetare și Funcțiuni de turism, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:
 - (a) funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere, hostel;
 - (b) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
 - (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
 - (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUASA (pe terenul cu Nr. CAD. 187966)

- RETRAS DE LA STRADA CU 6 m/3m(pentru LOT 4).
- LATERAL STANGA SI LATERAL DREAPTA SE VA CONSTRUI PRIN DISTANTAREA CU MINIM 3 m FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
- MINIM-6M-SPATE
- IN CAZUL COEXISTENTEI PE ACEEASI PARCELA A DOUA CORPURI DE CLADIRE ,INTRE FATADELE ACESTORA SE VA ASIGURA O DISTANTA MINIMA EGALA CU 2 TREIMI DIN INALTIMEA CELEI MAI INALTE, DAR NU MAI PUTIN DE 6M.

INDICI SI SUPRAFETE:

- NR.CAD=187966
- Suprafata Teren..... =4019 mp
- POT MAX=35%-locuinte , alte utilizari (functiuni cu acces public)
- CUT MAX=0.9-locuinte , alte utilizari (functiuni cu acces public)
- REGIM MAX DE INALTIME : (S)+P+1+M/R / (D) + P+M/R : S - subsol, D- demisol, P - parter, M – mansardă, R- etraj retras. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

UTILIZĂRI INTERZISE: Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiile de fundamentare aferente PUD. Transformarea clădirilor cu specific rezidențial, cu aspect unitar și valoros din punct de vedere arhitectural sau istoric (cf. clasificării PUG), în funcțiuni comerciale, servicii prin deschiderea de goluri noi, prin transformarea ferestrelor în uși de acces exterior care modifică specificul fațadelor. Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor



se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației în zona studiată se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Prezentă documentației prevede modificarea profilului stradal al strazii Piersicilor conform P.U.G.. Accesul auto și cel pietonal la parcela studiată se va face din drumul public existent – str. Piersicilor.

Strazile existente, rezultat al evoluției istorice și al modului de construire de tip închis, cu clădirile amplasate în aliniament, sunt asfaltate în prezent.

- Transportul în comun

În prezent pe str. Piersicilor nu există trasee de transport în comun.

- Parcaje și garaje

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 150 mp; (b) minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul recomandabil a fi încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 150 mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de (PUG Oradea Regulament local de urbanism) abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD. Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

- Semaforizări

În cazurile când circulația în intersecție este redusă, aceasta se poate desfășura în mod liber. În zona nu se prevăd semaforizări cu semnale luminoase, intersecțiile fiind deja reglementate cu semne de circulație tip STOP sau Cedeaza Trecerea. În cazul în care fluxul de circulație nu poate fi asigurat cu aceste reglementări, se vor amplasa semnale luminoase, în baza unui studiu de trafic amanunțit. Practic se impune semnalizarea luminoasă la intersecții, în cazul când circulația depășește 6 - 7 vehicule pe minut, respectiv 400 vehicule pe oră și bandă de circulație.

- Organizarea circulației pietonale

Străzile existente nu sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare cu toate că zona este construită.

Sistematizare verticală – pe parcela studiată

Pentru a asigura funcționalitatea corespunzătoare a construcțiilor viitoare din amplasament și siguranța în exploatare, se vor executa următoarele lucrări:



- amenajarea suprafeței terenului
- lucrări de drenare a apei subterane și superficiale
- executarea unor santuri și rigole betonate sau dalate, protejate cu gratare și racordate la cele din stradă
- amenajarea unui nou drum de acces pe parcela cu un profil stradal corespunzător funcțiunii de locuire.

4. CONDITII DE AMPLASAMENT, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

- RETRAS DE LA STRADA CU 6 m/3m(pentru LOT 4).
- LATERAL STANGA SI LATERAL DREAPTA SE VA CONSTRUI PRIN DISTANTAREA CU MINIM 3 m FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
- MINIM-6M-SPATE
- IN CAZUL COEXISTENTEI PE ACEEASI PARCELA A DOUA CORPURI DE CLADIRE ,INTRE FATADELE ACESTORA SE VA ASIGURA O DISTANTA MINIMA EGALA CU 2 TREIMI DIN INALTIMEA CELEI MAI INALTE, DAR NU MAI PUTIN DE 6M.

Posibilitati maxime de ocupare a terenului și coeficient maxim de utilizare a terenului:

- P.O.T. maxim admis = 35%
- C.U.T. maxim admis = 0.9
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică sau dintr-un drum privat care să aibă acces la o circulație publică.

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.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 150 mp;
- (b) minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul recomandabil a fi încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 150 mp. Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de PUG Oradea Regulament local de urbanism abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD. Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două



ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim max de inaltime : (S)+P+1+M/R, (D)+P+M/R : S - subsol, P - parter, M – mansardă, R- etaj retras. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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 noi 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 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – 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. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. 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.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

ÎMPREJMUIRI:

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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 2,5 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 transparent sau opac. 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.



POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR –

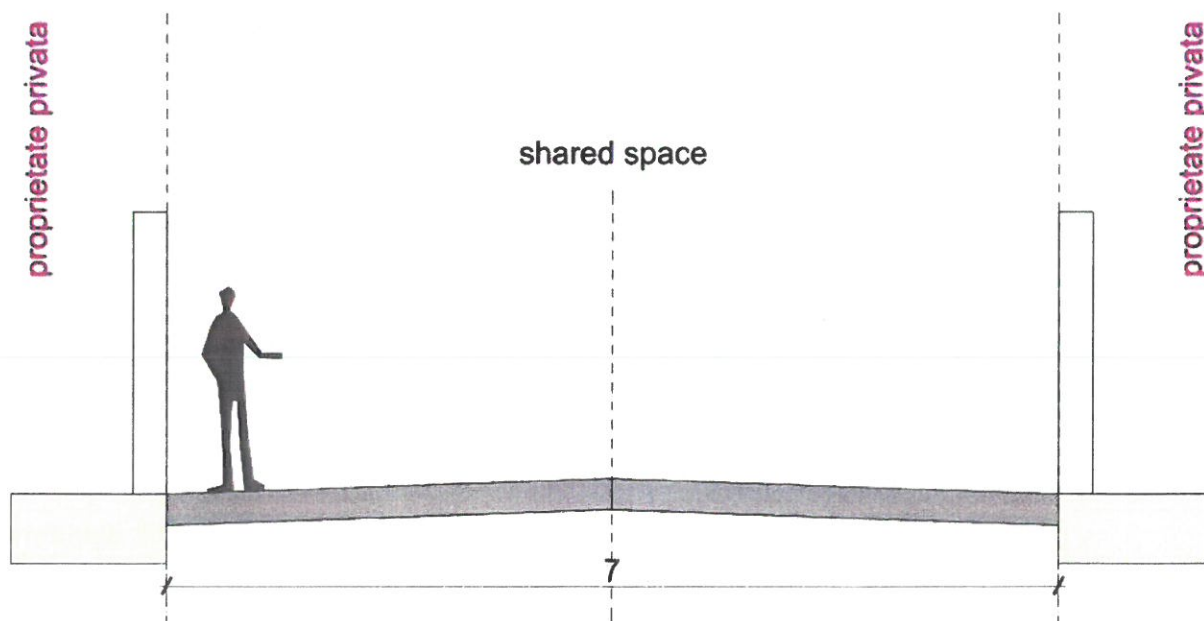
- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. P.O.T. maxim admis = 35%
- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei C.U.T. maxim admis = 0.9

5. Reglementari drum privat (LOT 2)

5.1. Categorie functionala, trafic rutier, siguranta circulatiei, dimensiuni

Drumul nou va fi un DRUM PRIVAT si se incadreaza in categoria functionala a drumurilor locale, fiind un drum de categoria a-IV-a, de folosinta locala, asigurand accesul la constructiile ce urmeaza a fi edificate pe loturile noi create. Traficul va fi foarte redus, acesta fiind generat de catre locatarii noilor constructii. Structura drumului va fi marcata de ampriza, acesta neavand zona de siguranta respectiv zona de protectie. Drumul se considera finit la momentul receptiei acestuia, ampriza drumului fiind finalizata. Acesta va fi intretinut in timp de catre asociatia de locatari creata si care se va asigura ca drumul este intr-o stare tehnica corespunzatoare desfasurarii traficului in conditii de siguranta.

SECTIUNE TRANSVERSALA STRADA PROPUA (LOT 2) DRUM ASFALTAT



5.2. Norme tehnice, proiectare, conditii de exploatare

Drumul va fi semnalizat și menținut în stare tehnică corespunzătoare desfășurării traficului în condiții de siguranță de către asociatia nou creata de catre locatarii loturilor. În perioadele în care pe sectoarele de drum se desfășoară lucrări de întreținere, reparații, modernizare, reabilitare sau consolidare, această responsabilitate revine executantului lucrării. Drumul va fi



contractat de catre beneficiar : Nagy Olga catre o firma de specialitate. Nu se pun probleme de conservare a mediului. Viteza de proiectare va fi de 50 km/h datorita elementelor geografice specifice (in regiune de deal).

5.3. Circulatia, parcare, stationarea si oprirea

Circulatia se va desfasura in dublu sens, si va fi redusa, drumul deservind locatarilor care au deschidere catre acesta. Parcare se va organiza in cadrul parcelelor si NU pe partea carosabila a drumului. Stationarea vehiculelor nu este permisa pe suprafata acestuia. Drumul nou creat va ceda la intersectie cu strada Piersicilor prioritate fata de drumul de categorie superioara (strada Piersicilor).

Intocmit

Arhitect

Ghilea Ionut-Cristian

Proiectant de specialitate

Arhitect

Pop Adrian Radu



Sef proiect

Arhitect

Ghilea Ionut-Cristian



