

Denumirea lucrării	PUZ – RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR ALV ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI. PARCELARE TEREN Oradea, str. Soarelui, nr. 27, nr. cad. 187505, 213678
Beneficiar	Constantin Bungău
Proiectantul general	Birou Individual de Arhitectură Constantin Bungău
Subproiectanți, colaboratori	<i>Nu este cazul</i>
Data elaborării	2024.07

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ. Odată aprobat, împreună cu PUZ, Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Regulamentul de urbanism, stabilește regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile urbanistice locale și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile locale.

Prin aplicarea acestora trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării 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.
- Regulament Local de Urbanism aprobat prin HCL 501/ 2016 și modificat prin HCL Oradea 260/ 2021 și HCL Oradea 1008/ 20021

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației 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

Suprafața de teren cuprinsă in P.U.Z.-ul care face obiectul prezentei documentatii, este suprafata libera de Constructii, aflata in zonele ALV – Zona ca terenurilor Agricole situatie in intravilan – livezi si vii + partial Zona TDA – Terenuri cu destinatie Agricola – arabil, pasuni, fanete - situatie in extravilan + partial TDA_LV - Terenuri cu destinatie agricola- livezi sau vii - situate in extravilan. Se precizeaza ca suprafata de teren pe care se propune "RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN UTR ALV IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI" este cea aflata in intravilan, in zona ALV – Zona ca terenurilor Agricole situatie in intravilan – livezi si vii. Parcelele rezultate vor indeplini conditiile de constructibilitate specific UTR Lil

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurii, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR.

3.1. AMPLASARE CLADIRI FATA DE ALINIAMENT

Retrageri fata de aliniament: 6.00 m de la aliniamentul str. Soarelui (min 6.00 m de la alte parcele cu destinatia de drum). Minim 6.00 m pentru garaje.

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

Retrageri fata de mejdiile laterale: min. 3.00 m.

Retrageri fata de mejdia posterioara: min. 6.00.

4. CIRCULATII SI ACCESE

Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. In situatia in care frontul parcelei este de cel putin 20 m, sunt permise 2 accese pietonale si 2 accese auto.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

5. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

- (a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.
- (b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj

6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

7. 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 pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora.

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 fălțuită 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.

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. Activitățile manufacturiere sau de mică producție vor avea firme a căror dimensiune nu trebuie să depășească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe fațadele principale ale clădirilor, armonizate ca design și poziționare cu arhitectura acestora.

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

9. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Zona posterioară a parcelei, aflată dincolo de adâncimea de 35 m, măsurată de la aliniament este rezervată cu prioritate, culturilor agricole. Se recomandă păstrarea livezilor și viilor existente, respectiv înnoirea acestora.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

10. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime.

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.

11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

ORADEA,

2024.09

SEF DE PROIECT

ARH. CONSTANTIN BUNGAU

REDACTAT

ARH. CONSTANTIN
BUNGAU

