

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## AFERENT

### PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

loc. ORADEA, str. FACLIEI, nr. cad. 203661, jud. BIHOR

#### CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

##### **Rolul RLU:**

Regulamentul Local de Urbanism are rolul de a stabili reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor si reguli de construibilitate necesare eliberarii Certificatelor de Urbanism si Autorizatiilor de Construire.

RLU are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității. Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

##### **Baza legală a elaborării:**

Documentele care au stat la baza RLU:

- Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ordinul 176/N/16.08.2000 privind modul de intocmire a planurilor urbanistice zonale
- H.G. 525/1996-Regulamentul General de Urbanism
- PUG – Oradea (UTR Lil)

##### **Domeniul de aplicare:**

Unitățile Teritoriale de Referință(UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-urile sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din PUG, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale in cadrul PUZ. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

Proprietarii terenului, au solicitat întocmirea unei documentații, faza Plan Urbanistic Zonal ( P.U.Z. ) pentru reglementarea urbanistica a zonei in vederea construirii unei Pensiuni Turistice.

Suprafata terenului studiat: 13223,00 mp

Relieful în zonă studiată este cel caracteristic de tip ses.



Condițiile climatice caracteristice respectivei zone a Județului Bihor, sunt cele ale unei clime temperat continentale, moderate, fără schimbări bruște de temperatură și umiditate.

## **CAPITOLUL II**

### **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:**

Pentru pastrarea integritatii mediului se vor lua masuri de diminuare pana la eliminare a factorilor care ar duce la poluarea mediului inconjurator.

In prezent, nu exista in zona un patrimoniu construit sau patrimoniu natural.

#### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

Se vor intocmi studii geotehnice pentru fiecare parcela pentru viitoarele constructii.

Amplasamentul se afla intr-o zona cu risc natural cauzat de alunecari de teren cu potential de alunecare „scazut” si probabilitate de producere a alunecarilor „redusa”.

In acest sens s-a intocmit expertiza geotehnica cu nr. 27/2024 de catre P.F.A. Ioan Petru Boldurean – expert tehnic si verifiator Af

Sistematizarea pe verticala, privind accesul si amenajarea parcelei, va tine cont de recomandarile din expertiza geotehnica si anume: se vor obtine suprafete de teren construibile prin planeizare, tinand cont ca acolo unde diferenta de nivel depaseste un metru sa se prevada ziduri de sprijin.

Amplasarea corpurilor de cladire va tine cont de particularitatile terenului sistematizat.

#### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:**

$S_{\text{teren REGLEMENTAT}} = 4730 \text{ mp}$

$A_{\text{lot min.}} = 850 \text{ m}^2$

*Zona functionala = locuire de tip LiL*

#### **LOT 1-2**

*Regim de inaltime = max doua niveluri S/D+P+IE+M/R*

*H. max. streasina = 8 m*

*H. max. coama = 12 m*

*POT max. propus = 35%*

*CUT max. propus = 0.9*

*H Imprejm. max. propus = 2.50 m*

*Spatii verzi = min. 40%*

*Parcaje: min. 1 loc/parcela*

#### **RETRAGERI:**

*- aliniament: min. 3.00 m*

*- laterale - min. 3.00 m*

*- spate - min. 6.00 m*

*- Accesul la Lot 1 si Lot 2 se realizeaza din drumul principal (str. Facliei).*

#### **LOT 3**



**Regim de inaltime = max doua niveluri S/D+P+1E+M/R**

**H. max. streasina = 8 m**

**H. max. coama = 12 m**

**POT max. propus = 35%**

**CUT max. propus = 0.9**

**H Imprejm. max. propus = 2.50 m**

**Spatii verzi = min. 40%**

**Parcaje: min. 1 loc/parcela**

**RETRAGERI:**

**- aliniament: min. 6.00 m**

**- laterale - min. 3.00 m**

**- spate - min. 6.00 m**

**Accesul la Lot 3 se realizeaza din drum privat constituit (Lot 5).**

#### **LOT 4**

**Regim de inaltime = max doua niveluri S/D+P+1E+M/R**

**H. max. streasina = 8 m**

**H. max. coama = 12 m**

**POT max. propus = 35%**

**CUT max. propus = 0.9**

**H Imprejm. max. propus = 2.50 m**

**Spatii verzi = min. 40%**

**Parcaje: min. 1 loc/parcela**

**RETRAGERI:**

**- aliniament: min. 6.00 m**

**- laterale - min. 3.00 m**

**- spate - min. 9.00 m**

**- accesul la Lot 4 se realizeaza din drum privat constituit (Lot 5)**

Sistematizarea pe verticala, privind accesul si amenajarea parcelei, va tine cont de recomnadările din expertiza geotehnica si anume: se vor obtine suprafete de teren construibile prin planeizare tinand cont ca acolo unde diferenta de nivel depaseste un metru sa se prevada ziduri de sprijin.

Amplasarea corpurilor de cladire va tine cont de particularitatile terenului sistematizat. Se vor realiza ziduri de sprijin acolo unde diferenta de nivel depaseste 1.00 m.

Clădirile care urmează să fie realizate pe teren se vor înscrie în condițiile prevăzute pentru varianta aprobată; în acest scop C.U. eliberat pentru arealul studiat va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de prezentul regulament.

Autorizarea construirii se va face pe baza DTAC elaborat de un arhitect cu drept de semnătură. Această condiție este valabilă și pentru reparațiile și extinderile clădirilor.

Clădirile care se vor construi în zona vor fi concepute în așa fel încât să asigure imaginea coerentă a zonei și reflectarea funcțiunii:

- construirea unor volume bine proporționate;
- acoperirea cu material specific funcțiunii;
- folosirea materialelor de construcție clasice sau moderne: zidărie de cărămidă sau piatră, panouri tencuite, profilatură de piatră/caramida, profile metalice, placari cu tabla si Alucobond ș.a.;

- asigurarea în fațade a preponderenței părților închise asupra golurilor; folosirea unor finisaje mate, care să nu producă reflexe luminoase puternice;
- folosirea unor finisaje în culori deschise și calde;

#### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

Accesul in aceasta zona se va realiza din drumul public (str. Facției) si din drum privat constituit cu profil de 5.00-7.00 m.

#### **5. Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

Autorizarea construirii pe terenul studiat este permisă cu condiția branșării/racordării construcțiilor (noi consumatori) la rețele edilitare care sunt realizate în zona..

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei pentru:

- Alimentare cu apă potabilă
  - alimentare de la rețeaua publică de apă existentă la str. Facției
- Canalizarea menajeră: racordare la rețeaua publică existentă în zona
- Telefoane
  - branșament la rețea;
- Alimentare cu energie electrică
  - racord la rețeaua publică existentă în zona;
  - firidă de branșament și contor măsurare consum;
- Alimentare cu gaz
  - racord la rețeaua publică existentă în zona;
- Alimentare cu energie termică
  - centrala termică proprie pe curent/gaz

Pozițiile în amenajabil și distanțele față de clădiri și/sau de limitele parcelei ale căminelor de branșament și racord, a firidelor de branșament și contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT și vor fi prezentate în DTAC.

#### **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:**

Marimea terenului reglementat: 4730,00 mp (nr. cad. 203661)

Marimea minimă a lotului: 850,00 mp

Forma parcelelor se recomandă a fi pe cât posibil regulată.

#### **7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:**

Spații verzi minim 40% din suprafața totală a lotului.

În amenajabilul parcelei se vor organiza spații plantate de tipul: plantații de arbori și/sau pomi fructiferi cu respectarea distanțelor de plantare în concordanță cu art. 607, 608, 609 din Codul Civil; distanța de plantare a arborilor sau pomilor înalți este de minim 2,0 m față de limitele de proprietate și de maxim 3,0 m față de clădire;

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejurimi va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C.

Modul de realizare a împrejurimilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor art. 584, 600 și 604 din Codul Civil și anume:

a) Împrejurirea spre domeniul public (de fațadă) se vor trata unitar

- înălțimea împrejurimilor va fi de maxim 2,50 m,

Materialele din care se execută împrejurirea vor fi în concordanță cu tradiția locală (zidărie de cărămidă, piatră, fier forjat, lemn cu interspații). Se admit pentru împrejuririle de fațadă stâlpi din zidărie de cărămidă sau piatră și stâlpi din metal.

b) Împrejmirile amplasate pe limitele laterale sau de spate: pot fi opace, cu înălțime maximă de 2,50 m și vor permite scurgerea apelor pluviale.

### **CAPITOLUL III**

#### **ZONIFICARE FUNCTIONALA**

**Unitati si subunitati functionale :**

**1.Unitati functionale :**

**- Zona servicii turism, functiuni conexe**

### **CAPITOLUL IV**

#### **PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Prescriptiile pentru fiecare zona functionala sunt urmatoarele:

- se pot autoriza constructii noi cu functiunea de turism, agroturism, servicii, ferma agricola, mica productie agricola, functiuni conexe

#### ***Reglementari***

S-a intocmit pe amplasament bilantul teritorial in care se regasesc valorile spatiale ale amenajarii urbanistice propuse. Pe terenul luat in studiu se obtine urmatorul bilant teritorial, urmare a propunerilor prezentului P.U.Z.

#### ***BILANT TERITORIAL nr. cad. 203661:***

|                        |            |      |
|------------------------|------------|------|
| Suprafata Constructii  | 1655.50 mp | 35%  |
| Suprafata Circulatii   | 1655.50 mp | 35%  |
| Suprafata Spatii verzi | 1892.00 mp | 40%  |
| Total                  | 4730.00 mp | 100% |

### **CAPITOLUL V**

#### **UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA(UTR)**

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG. In cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții. Terenul studiat se afla in UTR Lil.

Întocmit:  
**Arh. Letea Dorin-Florian**



