

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU: **PUZ DE URBANIZARE – « PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME »**

MUNICIPIUL ORADEA, NR.CAD. 209492 si 200075, JUDETUL BIHOR

CAP. I – Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

Prezența documentației se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ” ,Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe parcelele cu nr.Cad. 209492 si nr.Cad. 200075 ce face obiectul PUZ

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru parcelele ce fac obiectul PUZ.

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

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ –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 PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism

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

În cadrul PUZ de urbanizare se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- Direcțiile de dezvoltare a zonei studiate;
- Dezvoltarea infrastructurii rutiere si trasarea profilelor stradale noi propuse;
- Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare;
- Stabilirea zonificării functionale in cadrul zonei studiate.
- Stabilirea utilizării si activitatilor permise in fiecare categorie de functiuni.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- accese pe proprietate ;
- lotizarea parcelor studiate;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- retrageri fata de limitele laterale ale terenului.
- retrageri fata de alimiament
- zonificarea functionala a terenului
- indici tehnici maximi admisi
- măsuri de protecție a mediului.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R. L. U. stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Codul civil.
- Aviz de oportunitate – Eliberat de Primaria Oradea.
- PUG ORADEA.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr. CAD: 209492 si 200075 in proprietatea dn.lui Ban Ovidiu, Paina Dan-Mihail si Paina Liliana.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic de Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Se vor respecta următoarele priorități:

- Crearea condițiilor tehnico-economice propuse, alimentarea cu apa de la rețeaua existentă de-a lungul carosabilului DC 54, propusă spre extindere, evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare propusă spre extindere și respectiv racordarea la rețeaua electrică din zona și respectarea acceselor propuse.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

- pentru parcelele studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt:

Pentru zona de locuire Li - POT max = 35 % și CUT max = 0.9

Pentru zona de servicii Is - POT max = 60% și CUT max = 2.8

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli privind construirea pe parcelă

Zona studiată se află în intravilanul Loc. Oradea, Jud.Bihor, accesul în zona se realizează din drumul comunal DC45.

Terenul a făcut parte din PUZ de urbanizare aprobat prin HCL 893 din 2020, fiind propus spre studiu în Etapa II.

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și CU nr. 3873 / 13.08.2024 terenul este situat în intravilanul Localității Oradea, în sud-ul localității.

Terenul studiat este situat în intravilanul localității Oradea, în partea sudică a localității, în vecinătatea drumului comunal DC54, la limita cu UAT Osorhei.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

Funcțiuni existente, propuse prin PUZ de Urbanizare, în care a fost cuprinsă și parcela studiată:

- Liu – Locuințe cu regim de înălțime mic, dispuse pe un parcelar de tip urban.
- V – Grădini, squaruri, parcuri cu acces public nelimitat – pe terenuri private.
- IS – Zona de servicii constituite în ansambluri independente.

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonarilor funcționale aprobate în Regulamentul Local de Urbanism prin HCL 892 în 2020.

Funcțiuni propuse :

Se păstrează cele propuse prin PUZ de Urbanizare aprobat prin HCL 893 din 2020.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele sau zonele învecinate, viitoarele construcții se vor încadra în limita de implantare propusă în fiecare zonă funcțională și în prezentată documentație.

Ca vecinătăți, terenul este delimitat:

- Nord - drum public de acces. - nr.cad. 171858
- Est – terenuri în proprietate privată
- Vest – terenuri în proprietate privată
- Sud – Proprietate privată – UAT Osorhei

Accesul auto și pietonal la proprietate se face din nord-ul parcelei din drumul de acces cu nr.cad. 171858, drum cu profil variabil.

Beneficiarii doresc parcelarea terenului pentru construire locuințe individuale, prin parcelarea terenului în 24 loturi cu dimensiunile cuprinse între 566 mp și 1 529 mp.

Loturile 1 și 13 vor avea acces din drumul nou propus la nord la 16.00 m, loturile 2 - 9 și 14 - 21 propuse vor avea acces din drumul nou propus cu un profil stradal de 9.0 m, iar loturile 10-11 și 22-23 va avea acces din drumul propus la Sud cu profil de 12,0 m.

7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu, deschis.

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36 /1996 – administrarea drumurilor publice, ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face conform RLU.

Prin prezentul studiu s-au stabilit limitele de amplasare a clădirilor.

Retragerile propuse sunt următoarele, atât pt. zona Liu:

Retragere aliniament : 3.00 m – corp principal

6.00 m – garaje (astfel încât să permită parcarea unei mașini)

Retragere spate : 6.00 m

Retrageri laterale : min.2.00 / 4.00 m – dar total min. 6.00 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificări în 2018)
Conf. Cod civil – corpuri secundare (anexe până în 25 mp)

Retragerile propuse sunt următoarele pt. zona I/S:

Retragere aliniament : 6.0 m, în aliniament cu zona V

Retrageri laterale : min. 4,50 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificări în 2018) dar nu mai puțin de ½ din H.maxim al clădirii la atic sau cornișă superioară.

Retragere posterioară : minim 6.00 m, dar nu mai puțin de ½ din H maxim al clădirii

Reguli de amplasare a clădirilor fata de altele pe aceeași parcelă:

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte.

Igiena și confortul urban se vor realiza prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condițiile respectării art 17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul 536 /1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzută de regulament și planul de aliniere fără nicio depășire.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul existent la parcelă se realizează din drumul identificat cu nr.cad. 17185, care este propus spre reglementare la un profil de 16.00 m.

La sud de zona studiată se propune crearea unui profil stradal de 12.0 m.

Se propune realizarea unui nou drum de 9,00 m care va face legătura între cele două străzi noi propuse, de 16.0 m, respectiv de 12.0 m.

Pentru realizarea profilelor stradale se propune rezervarea unei suprafețe de teren de 3 134 mp, care va fi trecută din proprietate privată în proprietatea publică a Municipiului Oradea. Suprafața de teren va fi compusă din Lot 12 = 1529 mp și Lot 24 = 1 605 mp.

Parcarea va fi asigurată în interiorul fiecărei parcele în proprietate privată.

Pentru zona funcțională **I/S** numărul parcarilor se va dimensiona conform Anexei 2 la PUG Oradea, în funcție de funcțiunea clădirii propuse.

Parcarile se vor asigura în incinta fiecărui lot.

Accesul la parcelele de servicii se va realiza doar din profilul stradal de 16.0 m.

Accesul la parcelele de locuire amplasate la nord de profilul stradal de 12.0 m, se va realiza din acesta.

9. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime propus pentru zona Liiu: S/D+P+1E+M/R

Regimul de înălțime propus pentru zona Is : P+2E+R/M

10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Construcțiile noi se vor racorda la rețeaua de energie electrică existentă în zona.

Se propune extinderea rețelei de apă și canalizare, de-a lungul profilelor stradale noi create.

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Amplasarea corpurilor principale în interiorul parcelelor din zona Liiu se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 3.00 m și maxim 6.0, retrageri laterale de minim 2.00 m cu 4.00 m sau 3.00 m cu 3.00 m și retragerea spate de 6.00 m.

Amplasarea corpurilor secundare și a anexelor se va face conform Cod Civil.

Amplasarea corpurilor principale în interiorul parcelelor din zona I/S se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de 6.00, retrageri laterale de minim 4.5 m, sau minim ½ din H maxim la atic sau la cornisa superioară.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

Toate parcelele noi create vor avea o forma regulate.

11. Bilanturi teritoriale

S. Teren destinat pentru drum : 3 134 mp (18.42 %), din care :

S. Teren destinate serviciilor : 1 701 mp (10.00 %)

S. Teren destinate Sp. Private cu acces public : 845 mp (4.97 %)

S. Teren rezultata pentru locuire : 11 333 mp (66.61 %)

Suprafete parcele propuse :

Lot 1	S =	1 038 mp – sp.verzi si servicii
Lot 2	S =	684 mp – locuire
Lot 3	S =	569 mp – locuire
Lot 4	S =	559 mp – locuire
Lot 5	S =	569 mp – locuire
Lot 6	S =	570 mp – locuire
Lot 7	S =	570 mp – locuire
Lot 8	S =	570 mp – locuire
Lot 9	S =	570 mp – locuire
Lot 10	S =	566 mp – locuire
Lot 11	S =	578mp – locuire si spatii verzi
Lot 12	S =	1 529 mp – drum public

Lot 13	S =	1 087 mp – sp.verzi si servicii
Lot 14	S =	598 mp – locuire
Lot 15	S =	603 mp – locuire
Lot 16	S =	601 mp – locuire
Lot 17	S =	600 mp – locuire
Lot 18	S =	599 mp – locuire
Lot 19	S =	598 mp – locuire
Lot 20	S =	597 mp – locuire
Lot 21	S =	596 mp – locuire
Lot 22	S =	579 mp – locuire
Lot 23	S =	574 mp – locuire si spatii verzi
Lot 24	S =	1 605 mp – drum public

11. Reguli cu privire la amenajarea spatiilor verzi si imprejmui

Spatii verzi

Pe ansamblul parcelei, se vor organiza spatii verzi plantate minin 20% din suprafata totala, si vor cuprinde exclusive vegetatie (joasa, medie si inalta)

Împrejmui

Modul de realizare al imprejmuirilor se face cu respectarea prevederilor art 584, 600 si 604 din Codul Civil și anume:

a) Împrejmuirea spre domeniul public se va trata astfel:

- La parcelele amplasate de-a lungul drumului de 16.0 m, respectiv de 12.00 m se va realiza cu o retragere fata de limita de proprietate
- spre spatial public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.

- imprejmuirile propuse vor asigura scurgerea apelor pluviale

- portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

CAP. III – Zonificarea funcțională

Funcțiuni existente, propuse prin PUZ de Urbanizare, în care a fost cuprinsă și parcela studiată:

- Liu – Locuințe cu regim de înălțime mic, dispuse pe un parcelar de tip urban.
- V – Grădini, square-uri, parcuri cu acces public nelimitat – pe terenuri private.
- IS – Zona de servicii constituite în ansambluri independente.

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonarilor funcționale aprobate în Regulamentul Local de Urbanism prin HCL 892 în 2020.

Funcțiuni propuse :

Se păstrează cele propuse prin PUZ de Urbanizare aprobat prin HCL 893 din 2020.

Utilizări admise în zona LiU:

- Locuințe individuale și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonate, amenajări exterioare.

Utilizări admise cu condiționari:

- Servicii cu acces public (servicii de proximitate) prestate de proprietari
- Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari, ocupanți numai în paralel cu locuirea.
- Funcțiuni de învățământ și cercetare și funcțiuni de turism.

Toate funcțiunile vor fi corelate cu condiționările din Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism PUG Oradea.

Utilizări admise în zona I/S:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială
- Funcțiuni de turism

Pentru parcelele studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt:

Pentru zona de locuire Liu - POT max = 35 % și CUT max = 0.9

Pentru zona de servicii Is – POT max = 60% și CUT max = 2.8

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Regulament propus pentru zona Liu : locuințe individuale cu regim mic de înălțime

Front la stradă : min. 12.00 m

Retragere aliniament : 3.00 m – corp principal

6.00 m – garaje (astfel încât să permită parcarea unei mașini)

Retragere spate : 6.00 m

Retrageri laterale : min. 2.00 / 4.00 m – dar total min. 6.00 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificări în 2018)

Conf. Cod civil – corpuri secundare (anexe până în 25 mp)

Regim de înălțime: S/D+P+1E+M/R – maxim 3 nivele

H maxim la coama / cel mai înalt punct al clădirii : 12.00 m

H maxim la cornișă/ aticul ultimului nivel : 8.00 m

Spatii verzi : minim 40% din suprafața terenului

POT 35% - locuințe

25% - instituții de educație / învățământ

CUT 0.9 – locuinte
 0.5 – institutii de educatie / invatamant.
Locuri de parcare : 1 loc de parcare – pt cladiri cu A.U. mai mica de 150 mp
 2 locuri de parcare – pt cladiri cu A.U. mai mare de 150 mp

Regulament propus pentru zona IS: institutii si servicii

Utilizari admise in Is : Servicii administrative, comert, financiar-bancare, tertiare, de cultura ,de invatamant si cercetare, sanatate si asistenta sociala, turism.

Retragere aliniament : 6.0 m, in aliniament cu zona V

Retrageri laterale : min. 4,50 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai puin de ½ din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superioara.

Retragere posterioara : minim 6.00 m, dar nu mai putin de ½ din H maxim al cladirii

Regim de inaltime: P+2E+R/M

H maxim la coama / cel mai inalt punct al cladirii : 18.00 m

H maxim Sali de sport / spectacole sau polivalente : 24.00 m

Spatii verzi : minim 20% din suprafata terenului

POT 60% - pt. Parcele comune

CUT 2.8 – pt. Parcele comune

Locuri de parcare : Conf. Anexe 2 la PUG Oradea.

Regulament propus pentru zona V: gradini, squaruri, zone verzi cu acces public nelimitat pe terenuri private

Utilizari admise : Plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme, mobilier urban, amenajari pentru joaca si odihna,

POT 0% - numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip.

CUT 0.0 – numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip.

O suprafata de minim 20% se va amenaja cu vegetatie inalta.

Valorile indicilor urbanistici propusi pentru fiecare zonă funcțională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) **POT** = $Sc/Sp \times 100$ (%)

b) **CUT** = Sd/Sp

în care:

Sc = suprafata construită la sol;

Sd = suprafata desfășurată a clădirii.

Sp = suprafata parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în FBI).

CAP. V – Autorizarea construcțiilor

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcele. Autorizatia de construire se va obtine in baza Certificatului de Urbanism.

Intocmit,
 Arh. Gavrilaș Adela



MEMORIU

- PLAN URBANISTIC ZONAL -

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
**PUZ DE URBANIZARE – « PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE
CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME »**

MUNICIPIUL ORADEA, NR.CAD. 209492 si 200075, JUDETUL BIHOR

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	PUZ PENTRU PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME SI SERVICII
Beneficiar	BAN OVIDIU, PAINA DAN-MIHAIL SI PAINA LILIANA
Adresa lucrare	Jud. Bihor, Oradea, nr.cad. 209492 si 200075
Proiectant general	S.C. URBANLINE STUDIO S.R.L.
Sef proiect	ARH. Gavrilas Adela
Proiectat	ARH. Gavrilas Adela
Desenat	ARH. Gavrilas Adela
Nr. proiect	42 / 2024
Data elaborării	AUGUST 2024

CAPITOLUL I – DATE GENERALE

I. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Incadrarea in localitate si in zona: Terenurile studiate sunt situate in intravilanul localitatii Oradea, in partea sudica a localitatii, in vecinatatea drumului comunal DC54, la limita cu UAT Osorhei.

Categoria de folosinta a terenului: Terenuri intravilan.

Caracteristicile terenului: Zona studiata este alcatuita din doua parcele: nr.cad. 209492 cu o suprafata de 8 632 mp in proprietatea lui Ban Ovidiu si nr.cad. 200075 cu o suprafata de 8 381 mp in proprietatea lui Paina Dan Mihail si Paina Liliana. Total zona studiata : 17 013 mp.

Dan Ovidiu detine un total de 50.74 % din suprafata zonei studiate si Paina Dan Mihai si Paina Liliana detine un total de 49.26 % din suprafata zonei studiate.

Dimensiunile generale in plan a zonei studiate sunt de 80.07 ml Nord x 218.12 ml. Vest x 212.98 ml Est si 79.05 ml Sud.

Terenul a facut parte din Puz de urbanizare aprobat prin HCL 641/2023 si este propus prin studiu in etapa 3C si 3D

Ca vecinatati, terenurile sunt delimitate:

- Nord - drum public de acces. - nr.cad. 171858
- Est – proprietate privata
- Vest - proprietate privata
- Sud – Proprietate privata – UAT Osorhei

Accesul auto si pietonal la proprietate se face din nord-ul parcelei din drumul de acces cu nr.cad. 171858, drum cu profil variabil.

Beneficiarii doresc parcelarea terenului pentru construire locuinte individuale, prin parcelarea terenului in 24 loturi cu dimensiunile cuprinse intre 566 mp si 1 529 mp.

Loturile 1 si 13 vor avea acces din drumul nou propus la nord la 16.00 m, loturile 2 - 9 si 14 - 21 propuse vor avea acces din drumul nou propus cu un profil stradal de 9.0 m, iar loturile 10-11 si 22-23 va avea acces din drumul propus la Sud cu profil de 12,0 m.

Funcțiuni existente, propuse prin PUZ de Urbanizare, in care a fost cuprinsa si parcela studiata:

LiU – Locuinte cu regim de inaltime mic, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Ve – Gradini, squaruri, parcuri cu acces public nelimitat – pe terenuri private.

IS – Zona de servicii constituite in ansambluri independente.

Investitia propusa de beneficiari se incadreaza in caracteristicile zonarilor functionale aprobate in Regulamentul Local de Urbanism prin HCL 892 in 2020.

Funcțiuni propuse :

Se pastreaza cele propuse prin PUZ de Urbanizare aprobat prin HCL 892 din 2020, modificat prin HCL 641/2023.

Utilizari admise in zona LiU:

- Locuinte individuale si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonate, amenajari exterioare.

Utilizari admise cu conditionari:

- Servicii cu acces public (servicii de proximitate) prestate de proprietari
- Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari, ocupanti numai in paralel cu locuirea.
- Functiuni de invatamant si cercetare si functiuni de turism.

Toate functiunile vor fi corelate cu conditionarile din Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism PUG Oradea.

Utilizari admise in zona I/S:

- Functiuni administrative
- Functiuni de administrarea afacerilor
- Functiuni financiar-bancare
- Functiuni tertiare
- Functiuni de cultura
- Functiuni de invatamant si cercetare
- Functiuni de sanatate si asistenta sociala
- Functiuni de turism

CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA

Aspecte critice privind desfasurarea in zona a circulatiei:

Accesul existent la parcela se realizeaza din drumul identificat cu nr.cad. 17185, care este propus spre reglementare la un profil de 16.00 m.

La sud de zona studiata se propune crearea unui profil stradal de 12.0 m.

Se propune realizarea unui nou drum de 9,00 m care va face legatura intre cele doua strazi noi propuse, de 16.0 m, respectiv de 12.0 m.

Pentru realizarea profilelor stradale se propune rezervarea unei suprafete de teren de 3 134 mp, care va fi trecuta din proprietate privata in proprietatea publica a Municipiului Oradea. Suprafata de teren va fi compusa din Lot 12 = 1529 mp si Lot 24 = 1 605 mp.

Parcarea va fi asigurata in interiorul fiecarui parcele in proprietate private.

OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Zona studiată este compusă din Etapa 3C și 3D, conform PUZ de Urbanizare, aprobat prin HCL 893 din 2020 și modificat prin HCL 641/2023

Parcelele care au generat PUZ sunt propuse spre parcelare în 24 loturi din care două loturi sunt destinate realizării drumului, două loturi sunt destinate serviciilor complementare locuirii și 20 loturi sunt destinate locuirii.

Amplasarea corpurilor principale în interiorul parcelelor se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zonă.

Amplasarea corpurilor secundare și a anexelor se va face conform Cod Civil.

S. zona studiată: 17 013.0 mp

S. Teren în cota parte Ban Ovidiu = 8 632 mp (50.74 %)

S. Teren în cota parte Paina Dan Mihail și Paina Liliana = 8 381 mp (49.26 %)

Bilant teritorial propus:

S. Teren destinat pentru drum : 3 134 mp (18.42 %), din care :

S. Teren destinate serviciilor : 1 701 mp (10.00 %)

S. Teren destinate Sp. Private cu acces public : 845 mp (4.97 %)

S. Teren rezultată pentru locuire : 11 333 mp (66.61 %)

Suprafete parcele propuse :

Lot 1	S =	1 038 mp – sp.verzi și servicii
Lot 2	S =	684 mp – locuire
Lot 3	S =	569 mp – locuire
Lot 4	S =	559 mp – locuire
Lot 5	S =	569 mp – locuire
Lot 6	S =	570 mp – locuire
Lot 7	S =	570 mp – locuire
Lot 8	S =	570 mp – locuire
Lot 9	S =	570 mp – locuire
Lot 10	S =	566 mp – locuire
Lot 11	S =	578 mp – locuire și spații verzi
Lot 12	S =	1 529 mp – drum public

Lot 13	S =	1 087 mp – sp.verzi și servicii
Lot 14	S =	598 mp – locuire
Lot 15	S =	603 mp – locuire
Lot 16	S =	601 mp – locuire
Lot 17	S =	600 mp – locuire
Lot 18	S =	599 mp – locuire
Lot 19	S =	598 mp – locuire
Lot 20	S =	597 mp – locuire
Lot 21	S =	596 mp – locuire
Lot 22	S =	579 mp – locuire
Lot 23	S =	574 mp – locuire și spații verzi
Lot 24	S =	1 605 mp – drum public

Regulament propus pentru zona Liu : locuințe individuale cu regim mic de înălțime

Front la strada : min. 12.00 m

Retragere aliniament : 3.00 m – corp principal

6.00 m – garaje (astfel încât să permită parcarea unei mașini)

Retragere spate : 6.00 m

Retrageri laterale : min. 2.00 / 4.00 m – dar total min. 6.00 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificări în 2018)
Conf. Cod civil – corpuri secundare (anexe până în 25 mp)

Regim de inaltime: S/D+P+1E+M/R – maxim 3 nivele
H maxim la coama / cel mai inalt punct al cladirii : 12.00 m
H maxim la cornisa/ aticul ultimului nivel : 8.00 m
Spatii verzi : minim 40% din suprafata terenului
POT 35% - locuinte
 25% - institutii de educatie / invatamant
CUT 0.9 – locuinte
 0.5 – institutii de educatie / invatamant.
Locuri de parcare : 1 loc de parcare – pt cladiri cu A.U. mai mica de 150 mp
 2 locuri de parcare – pt cladiri cu A.U. mai mare de 150 mp

Regulament propus pentru zona IS: institutii si servicii

Utilizari admise in Is : Servicii administrative, comert, financiar-bancare, tertiare, de cultura ,de invatamant si cercetare, sanatate si asistenta sociala, turism.

Retragere aliniament : 6.0 m, in aliniament cu zona V

Retrageri laterale : min. 4,50 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai puin de ½ din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superioara.

Retragere posterioara : minim 6.00 m, dar nu mai putin de ½ din H maxim al cladirii

Regim de inaltime: P+2E+R/M

H maxim la coama / cel mai inalt punct al cladirii : 18.00 m

H maxim Sali de sport / spectacole sau polivalente : 24.00 m

Spatii verzi : minim 20% din suprafata terenului

POT 60% - pt. Parcele comune

CUT 2.8 – pt. Parcele comune

Locuri de parcare : Conf. Anexe 2 la PUG Oradea.

Regulament propus pentru zona V: gradini, squaruri, zone verzi cu acces public nelimitat pe terenuri private

Utilizari admise : Plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme, mobilier urban, amenajari pentru joaca si odihna,

POT 0% - numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip.

CUT 0.0 – numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip.

O suprafata de minim 20% se va amenaja cu vegetatie inalta.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Se propune extinderea retelelor pe toata zona studiata, de-a lungul drumurilor noi propuse, astfel incat toate parcelele sa poate fi racordate la utilitatile necesare. Extinderea retelelor se va face odata cu amenajarea drumului.

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

Se propune extinderea rețelei de apa si canalizare, de-a lungul profilelor stradale noi create.

3.6.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrale termice proprii.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructiei noi propuse se va realiza prin racord la rețeaua existenta. Rețea la care exista record si pentru cladirile existente pe parcela.

3.6.4. TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la rețeaua de telefonie fixă din zonă.

Pe terenurile studiate nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităților publice care să poată fi afectate de investiția nou propusă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecției mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect, respectându-se toate normele și legile în vigoare.

Pe ansamblul fiecărei parcele se vor amenaja spații verzi organizate pe solul natural, acestea vor ocupa minimum de 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație.

Spre stradă / spațiul public în cadrul fașiiilor neconstruite dintre aliniamente și platformele de parcare / clădiri, se vor amenaja un minim de 60% de spații verzi, organizate de preferabil ca aliniament.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a orașului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

În zonele destinate obiectivelor publice se vor amenaja un minim de 10% zone verzi.

În urma amplasării construcțiilor, se amenajează spațiile rămase neconstruite cu zone verzi ce vor mări aportul la îmbunătățirea confortului și a aspectului urban.

CONCLUZII

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal, se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, indicativ GM010-2000 și în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL nr. 501/2016 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și a eventualelor restricții au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Oradea.
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiective.

Prin PUZ se propune:

Zonificarea funcțională a parcelor cu nr.cad. 200075 și nr.cad. 209492 și lotizarea lor în 24 loturi, din care 20 parcele destinate locuirii, două parcele destinate serviciilor private și două parcele destinate drumului de acces.

Crearea de drumuri de acces la loturile propuse

Reglementarea parcelor noi create.

Reglementarea profilelor stradale propuse.

Studierea posibilității de extindere a rețelelor de utilități din zona studiată.

Pentru parcelele studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt:

Pentru zona de locuire L1 - POT max = 35 % și CUT max = 0.9

Pentru zona de servicii L2 - POT max = 60% și CUT max = 2.8

Propunerea făcută se încadrează în indicatorii maximi stabiliți prin PUG în vigoare, pentru această zonă.

Suprafața spațiului verde va fi compusă din:

- spațiul verde amenajat de-a lungul profilelor stradale propuse
- spațiu verde amenajat în parcuri cu acces public nelimitat, organizat din suprafața parcelor private.

întocmit,
Arh. Gavrilas Adela



