

Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Denumirea obiectului de investitii:	Lotizare teren pentru construire locuinte
Amplasament:	Judetul Bihor, Mun. Oradea, Str. Gheorghe Doja, nr 31B
Beneficiarul investitiei:	LA CASA S.R.L
Proiectant:	S.C. ATELIER DE PROIECTARE BENTA S.R.L.
Numar proiect:	2002/2024
Numar contract:	470/04.07.2024
Faza de proiectare:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

01. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.:

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare prin care se detaliaza sub forma unor norme tehnice si juridice modul de realizare a constructiilor si prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe intregul perimetru al amplasamentului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pe parcelele identificate prin nr. Cad: 179866 CAD: 199662, CAD:183634 intravilan, Oradea, jud. Bihor si constituie un ansamblu de norme si reglementari obligatorii pentru administratia publica locala care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certIFICATE de urbanism respectiv autorizatii de construire) pentru realizarea constructiilor in zona studiata.

Conform avizului favorabil de Oportunitate cu nr. 360 din 28.02.2025

eliberat de catre institutia arhitectului sef in sedinta C.M.U.A.T. S-au stabilit indicii urbanisticii care se vor implementa in actualul P.UZ.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dubla utilitate:

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditii de ocupare si utilizare a terenului);
- precizeaza caracterul definitiv al zonei (in acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Baza legala a elaborarii:

Reglamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului, modificat si completat;
- legea nr. 453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Oradea aprobat prin H.C.L. nr. 501/28.07.2016.

1.3. Domeniu de aplicare:

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor ce vor fi amplasate pe suprafata de teren studiata si identificata prin nr CAD: 179866, 199662, 183634.

02. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA DE STUDIU IDENTIFICAT PRIN CAD: 179866, 199662, 183634.

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

In zona studiata nu exista monumente si ansambluri de arhitectura, zone istorice urbane, monumente de arta plastica si cu valoare memoriala.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Autorizatia constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerente ca prioritate, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 952/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

2.3. Reguli de amplasare si indici urbanistici:

2.3.1. Amplasarea fata de drumurile publice:

Toate amenajarile din zonele de protectie a drumurilor publice trebuie sa asigure accesele carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fara sa afecteze buna desfasurarea a circulatiei;

2.3.2. Retragera obligatorie a constructiilor (volum principal) fata de drumurile publice existente:

Toate constructiile propuse pe amplasament se vor retrage cu min. 3.00 m de la frontul stradal.

2.3.3. Amplasarea in interiorul parcelei:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in conditiile in care distantele minime obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei respecta prevederile codului civil, respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si respecta insorirea minima obligatorie a incaperilor de locuit proprii si ale cladirilor invecinate prevazute de oms 119/2014;

Retrageri minime specifice:

5.00 m fata de limita locurilor de parcare (pentru fatadele cu ferestre ale incaperilor de locuit situate la parter);

10 m fata de limita platformelor destinate colectarii deseurilor menajere selectate.

LOT 1:

- Nord (latura posterioara): min. 6.00 m.
- Sud (front la strada): min 3.00 m. fata de drumul Privat
- Vest (latura laterala stanga): min 3.00 m.
- Est (latura laterala dreapta): min 3.00 m. fata de drum Privat propus

LOT 2:

- Nord (latura laterala stanga): min. 3.00 m.
- Sud (latura laterala dreapta): min 3.00 m.
- Vest (front la strada): min 3.00 m. fata de drum Privat propus
- Est (latura posterioara): min 6.00 m.

LOT 3:

- Nord (latura laterala dreapta): min. 3.00 m.
- Sud (latura laterala stanga): min 3.00 m.
- Vest (latura posterioara): min 6.00 m.
- Est (front la strada): min 3.00 m. fata de Str. Rimler Karoly

2.3.4. Indici urbanistici propusi:

Zona propusa - Lcm

LOT 1:

- | | |
|--------------------------------|----------|
| - P.O.T. max. admis: | 35 % |
| - C.U.T. max. admis: | 0.6 |
| - Regim de inaltime max. admis | S+P+E+Ep |

- Spatiu verde min. propus 40%
- inaltime coama max. admis: 12.00 m
- inaltime cornisa max. admis: 8.00 m

LOT 2 :

- P.O.T. max. admis: 35 %
- C.U.T. max. admis: 0.6
- Regim de inaltime max. admis S+P+1E
- Spatiu verde min. propus 40%
- inaltime coama max. admis: 12.00 m
- inaltime cornisa max. admis: 8.00 m

LOT 3 :

- P.O.T. max. admis: 35 %
- C.U.T. max. admis: 0.6
- Regim de inaltime max. admis S+P+1E
- Spatiu verde min. propus 40%
- inaltime coama max. admis: 12.00 m
- inaltime cornisa max. admis: 8.00 m

2.3.5. Locuri de parcare propuse:

LOT 1:

- Nr. locuri de parcare - 1 loc / unitate locativa = **10 locuri propuse;**

LOT 2:

- Nr. locuri de parcare - 1 loc / unitate locativa = **2 locuri propuse;**

LOT 3:

- Nr. locuri de parcare - 1 loc / unitate locativa = **2 locuri propuse;**

2.3.5. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora, caracterul zonei (HG 525/1996. Art.32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul

programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturare sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea cladirilor va fi plana (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%) sau in panta.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Organizarea circulatiei in zona este asigurata de o retea de drumuri publice existente perimetral zonei studiate.

Pentru o mai buna asigurare a circulatiei auto si pietonale in zona studiata, se propune largirea profilului existent a drumului de acces pe teren dinspre str. Gheorghe Doja la 7.00 m.

2.5. Reguli cu privire la echipare edilitara:

Constructiile propuse se vor racorda la retelele existente in apropiere, de apa rece potabila, canalizare menajera si pluviala, curent electric, retea de termoficare municipala, telefonizare si internet.

Gabaritele, acestora se vor studia intr-o alta etapa de proiectare, iar retelele se vor poza sub drumurile publice propuse.

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

2.6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

In faza initiala, terenul studiat se prezinta divizat in 3 parcele, acestea urmand sa fie comasate, pentru a putea fi parcelate conform solutiei urbanistice propuse in 3 loturi distincte.

S. Parcele propuse:

- **LOT 1 = 2399.00 mp**

- **LOT 2 = 620.00 mp**

- **LOT 3 = 597.00 mp**

- Teren alocat largirii drumului privat la 7.00 m = **17.00 mp**

- Teren cedat pentru largirea strazii Rimler Karoly la 12.00 m = **21.00 mp**

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi.

Regulile privind spatiile verzi, autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Spatii verzi vor ocupa minim 40% din suprafata totala.

Intocmit:
Arh. Lascu Cristian

Sef proiect:
arh. Ovidiu Benta



s.c. atelier de proiectare benta s.r.l.



C.U.I. R 17988077 reg. com. J05/1988/27.09.2005