

Volumul 2.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. PRESCRIPTII GENERALE

ART. 1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planului Urbanistic Zonal are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de ocupare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul studiat.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul planului.

ART. 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent P.U.Z. stau:

- HG Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (modificată, republicată)
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 - 2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 176/N/2000,
- Regulamentul General de Urbanism
- Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată, republicată.
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- O.G. nr.43/1997 – privind regimul drumurilor (republicată, completată și modificată ulterior, inclusiv prin Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor
- Ordinul MS nr. 119/2014 privind Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările ulterioare)

ART. 3. DOMENIUL DE APLICARE

Prescripțiile (permisiuni și interdicții) din acest regulament se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor parcelelor situate în mun. Oradea, str. Colinelor cu nr. Cad:12161, 12612, 12163, 12164, 12165, 12166, 12167, delimitat și marcat ca atare pe planșele 3+5U.

Zona studiată – definită de str.Colinelor, limita nordică a UTR ALV (cf. PUG) și parcelele învecinate din Vest, Sud-Vest în zona Lil – are o suprafață de 9727 mp și se compune din 7 parcele alăturate.

Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, vor fi aplicate prevederile PUG, precum și ale legilor și normelor cu caracter general, în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.2. Terenuri agricole din intravilan

Zona studiată prin prezentul PUZ este situată în zona A – zonă destinată terenurilor și unităților agricole situate în intravilan – pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere, neurbanizate și neurbanizabile

Având în vedere poziționarea zonei studiate între perimetre cu documentații urbanistice aprobate sau în curs de elaborare, precum și facilitatea accesului pe parcele (situarea pe str Colinelor), se propune modificarea

zonei funcționale din terenuri agricole în zona pentru locuințe (LiL - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii).

4.3. Suprafețe împădurite

În zona studiată nu există suprafețe împădurite – acestea se află dincolo de limita intravilanului și a terenurilor agricole din extravilan.

Resursele subsolului.

În zonă nu au fost evidențiate resurse ale subsolului

Resurse de apă și platforme meteorologice

În zonă nu există resurse de apă și platforme meteorologice.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

În arealul studiat nu au fost identificate arii naturale protejate. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

Zone construite protejate

În acest areal nu există clădiri monumente istorice sau cu valoare de patrimoniu.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului natural și construit este interzisă.

II.2.. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Conform certificatului de urbanism, terenul se află în zonă cu potențial mic de alunecare.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

In perimetrul zonei studiate, viitoarele construcții vor putea fi branșate/racordate la rețele existente în condițiile stabilite de furnizorii de utilități.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile admise în prezentul Regulament.

Servituti de utilitate publică:

Pe traseul drumului public – str. Colinelor, ca și pe traseul rețelelor publice de utilități se vor aplica servituțiile prevăzute în prezentul RLU, precum și cele impuse de legislația actuală, potrivit cerințelor administratorului drumului/furnizorului de utilități.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor tehnice aprobate conform legii.

În zona studiată suprafața de teren destinată lărgirii drumului public se consideră neconstruibilă și va fi trecută în proprietatea publică de interes local.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

III.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism (RGU), precum și a prevederilor OMS nr. 119/2014 – Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările ulterioare)/

Amplasarea față de drumurile publice

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, obiective de utilitate publică, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații.

Zona studiată are acces din str. Colinelor, a cărei ampriză va fi lărgită la 12 m.

Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este linia de demarcație între domeniul public și cel privat (limita spre stradă a parcelei).

Retragerea față de aliniament a construcțiilor învecinate este variabilă între 4-6m.

În zona studiată, construcțiile noi vor fi amplasate retrase de la aliniament în condițiile stabilite prin prezentul Regulament.

Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile vor respecta între ele distanțe prevăzute în prezentul RLU

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Parcelele au asigurate accesul auto și pietonal din str. Colinelor.

Va fi asigurată accesul autoutilitarelor, inclusiv a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în interiorul loturilor.

III.3.. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețea publică de alimentare cu energie electrică și apă, rețea publică de canalizare menajeră, rețea RDS&RCS.

Pentru a deservi parcelele studiate rețelele de utilități vor fi extinse pe traseul străzii .

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.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

Zona studiată va păstra parcelarul existent.

Forma și dimensiunile lotului construibil sunt determinate de parcelarul existent, cu respectarea condițiilor stabilite prin prezentul Regulament.

Pe fiecare lot a fost marcată suprafața edificabilă și accesul autovehiculelor.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime și înălțimea construcțiilor vor respecta prevederile prezentului RLU, preluate din RLU aferent PUG Oradea.

III.5.. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Se va asigura minim 1 loc de parcare/garare pentru autovehicule pentru fiecare unitate de locuit.

Spații verzi

Pentru parcelele studiate se prevede înierbarea și plantarea cu arbori și arbuști a spațiilor neconstruite și neocupate de platforme și alei pentru circulație.

Împrejmuiuri

Propunerile din prezentul RLU sunt conforme cu prevederile PUG în subzonele LiL.

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona studiată se află în partea nord-estică a municipiului Oradea, pe malul drept al Crișului Repede, în zona de dealuri cu vii și livezi. Terenul are acces din str. Colinelor. Zona rezidențială de-a lungul acestei artere a cunoscut o dezvoltare accentuată în ultimele decenii.

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiată în prezentul PUZ cuprinde următoarele unități și subunități funcționale:

A - Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE PROPUSE

Funcțiunea propusă: LiL - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii

V.1. UTILIZARI FUNCTIONALE

UTILIZĂRI ADMISE

LiL

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maxim două unități locative

1.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LiL

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), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- 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.
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

1.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 și 2.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului local de publicitate stradală, aprobat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați.

V.2. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele studiate vor păstra forma și dimensiunea lor inițială. După reglementarea străzii la 12m suprafața parcelelor va fi:

	Existent	Propus
– Nr. topo.:12167 (CF nr.182856)	1216mp	1170 mp
– Nr. topo.:12166 (CF nr.182855)	1216mp	1160 mp
– Nr. topo.:12165 (CF nr.182854)	1216mp	1162 mp
– Nr. topo.:12164 (CF nr.182853)	1216mp	1168 mp

– Nr. topo.:12163 (CF nr.182852)	1621mp	1563 mp
– Nr. topo.:12162 (CF nr.182851)	1621mp	1550 mp
– Nr. topo.:12161 (CF nr.182850)	1621mp	1545 mp
– Suprafața terenului necesar pentru reglementarea străzii la 12 m		409mp

2.2.. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se va avea în vedere asigurarea însoririi încăperilor de locuit pe o durată de **minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă**.

Pentru asigurarea iluminatului natural în încăperile situate la mansardă, raportul dintre aria ferestrelor de mansardă și aria pardoselilor va fi de 1/8 - 1/10, iar în cazul lucamelor de 1/6 - 1/8.

Se va evita însorirea excesivă și supraîncălzirea atmosferei interioare a încăperilor, prin orientarea optimă a suprafețelor vitrate: N-NE pentru fereastră de mansardă și N-NE sau S-SE la lucarnă.

2.3. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Pe strada Colinelor se va asigura posibilitatea lărgirii drumului public pentru a se asigura ampriza de 12 m conform PUG.

2.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este linia de demarcație între domeniul public și cel privat (limita spre stradă a parcelei). Limita de aliniere a construcțiilor poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă de acesta.

Față de axul drumului public (str. Colinelor) aliniamentul se stabilește la 6 m, iar limita de aliniere a construcțiilor la o distanță de 6 m de la aliniament.

2.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

Construcțiile vor fi amplasate în regim discontinuu (izolat) și se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele parcelei, diferențiat pentru fiecare latură, înscriindu-se în **edificabilul parcelei**.

Retragerile construcțiilor față de limitele loturilor vor fi:

S-a stabilit retragerea de minimum 6m de la limita nordică (limita posterioară)

Retragerea de 1m de la limita nord, nord-est (limita dreaptă).

Retragerea de 3m de la sud, sud-vest (limita stângă).

2.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform prevederile specific zonei Lil:

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- Se recomandă ca, în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă să fie de 6 m.
- În toate situațiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014, modificat, republicat.

2.7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulații și accese

Accesul la parcele studiate este asigurată direct din str. Colinelor.

În interiorul parcelelor se vor avea în vedere relațiile și gabaritele functionale care să permită accesul facil al autovehiculelor de intervenție: pompieri, salvare, politie.

2.8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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, manufacturiere sau de mică producție:

(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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc de parcare

Prin excepție, în situațiile viitoare, 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 abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

2.9. 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 9 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m.

2.10. 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.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru corpurile de clădire destinate activităților 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 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.

2.11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, prelungite pe traseul drumului privat..

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional, în rețea de canalizarea menajeră a localității

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și evacuate în canalizarea exterioară.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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 împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

2.12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

2.13. ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre drumul public (str. Colinelor) se vor amplasa la 6m de la axul drumului. Aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre căile de circulație 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.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

2.14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq$ 1,40 m.

Arh. Gellert Huba



Arh. Makar Julia

