

# Regulament local de urbanism afere PUZ

## A. PRESCRIPTII GENERALE

### I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism afere PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărește și detaliind reglementările din PUZ și este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, referitoare la utilizare și constructibilitate a terenului.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectului PUZ.

### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. afere PUZ stau:

Legea 50/1991 republicate privind autorizarea executării construcțiilor

R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în PUZ și în prescripțiile regulamentului local de urbanism afere PUZ, pentru zona ce face obiectului PUZ preliminar.

### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul preliminar afere PUZ se elaborează cu scopul de a aprofunda și completa regulamentul ce însoțește PUZ al localității. El explică și detaliază, sub forma unor prescripții și recomandări, PUZ preliminar în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Odată aprobat împreună cu PUZ, R.L.U. afere acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism și autorizații de construire în perimetrul zonei studiate.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

Prin aceasta modificare se impune schimbarea destinației terenurilor în vederea autorizării construcțiilor. Destinația acestor terenuri apare în planșa de Propuneri- Reglementări

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

Pentru terenul la care se referă PUZ preliminar este necesar studiu geotehnic separat pentru autorizarea construcțiilor.

Problema depozitării reziduurilor menajere și a deșeurilor va fi rezolvată de beneficiarul parcelei propuse prin amenajarea unor locuri de colectare a gunoierului și prin grija beneficiarului va fi asigurat și transportul lui către groapa de gunoi a localității.

Potrivit cerințelor Inspectoratului de Protecție Civilă Județean Bihor, se va ține cont de următoarele:

- pentru realizarea prevenirii populației despre pericolul atacului aerian sau al producerii unor dezastre, dacă perimetrul constructibil este extins în afara razei de audibilitate a semnalului sonor (sirenă) se vor prevedea prin grija Consiliului Local, sirenă de alarmare, astfel încât semnalul să poată fi recepționat în toată zona constructibilă a PUZ.
- conform art. 33 din Legea Protecției Civile nr. 106/1996, proprietarul parcelei din PUZ are obligația să prevadă la noile investiții adăposturi de protecție civilă (dacă este cazul). La eliberarea autorizației de construire, se obține obligatoriu avizul Inspectoratului de Protecție Civilă Județean.

La proiectarea rețelelor de alimentare cu apă se va lua în considerare și proiectarea instalațiilor pentru alimentare cu apă în caz de incendiu.

Conform avizului nr. 324922/2000 al Brigăzii de Pompieri "Crișana", documentațiile vor respecta prevederile STAS 4163 și Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare indicativ I9/94. Pe rețelele de alimentare cu apă se vor prevedea hidranți supraterani de incendiu. Avizul solicită, de asemenea, necesitatea realizării căilor de acces pentru intervenție în caz de urgență publică de incendiu la toate obiectivele de construit, care să se poată utiliza în orice anotimp al anului, ca și realizarea sistemelor de anunțare a incendiilor și alarmare (telefonie).

### 2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Incinta studiata are acces și front reglementat din punct de vedere juridic la strada privata



de profil 9,00 m, prin intermediul careia se asigura legatura cu localitatea, la o distanta de cca. 4,5 km de centrul localitatii. Accesul auto se va face direct pe lot.

## REGLEMENTARI

- |                               |                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|
| - Suprafata terenului         | 3800,00 mp.                                           |
| - Suprafata minima a unui lot | 856,00 mp.                                            |
| - functiuni principale        | <b>Locuințe individuale unifamiliale</b>              |
| - functiuni secundare         | anexe gospodărești                                    |
| - regim de înălțime           | (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R                    |
| - front la strada             | minim 126,18 m.                                       |
| - P.O.T                       | 35%                                                   |
| - C.U.T.                      | 0,90                                                  |
| - Înălțime gard perimetral    | max. 2 m                                              |
| - Retrageri:                  | De la strada 6,00 M.                                  |
|                               | Lateral minim 4,5 m pe o latură în total minim 10,50m |
|                               | Spate min. 9,00 M.                                    |

### 3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru fluidizarea circulatiei s-a preconizat un acces auto dublat de acces pietonal

### 4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

În zona există actualmente rețea electrică și apa canal . Se va proceda la respectarea articolului referitoare la acest aspect din R.G.U.

Se vor realiza racordari la rețelele existente în zona

### 5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Pe parcela din prezentul P.U.Z. s-a prevăzut un spațiu verde și amenajări de 61,93 % din totalul suprafeței terenului. Se va respecta articolul din R.G.U. referitoare la spații verzi plantate și articolul referitoare la împrejurii.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 1. Unități și subunități funcționale

Pe terenul studiat se propun doua zone de implantare pentru patru unități locative, iar constructiile ce se vor executa pe aceste parcele vor fi retrase de la limita mejdiei laterale și spate cu respectarea distanței impuse de normele din domeniu privitoare la distanțe ce pot deveni obligatorii față de vecinătăți (Codul civil), respectiv PUG Oradea.

Zona de alimentare a constructiilor - 6,00 m de la limita proprietatii unde este frontul stradal.

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei conform PUG-

#### UTILIZĂRI PERMISE

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

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**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;

- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) 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.
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

**Activități agricole** (livezit, viticultură, legumicultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

- (a) să nu producă poluare fonică sau chimică;
- (b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor;

**Sevicii profesionale sau manufacturiere**, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, **mică producție**, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acestora) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (e) 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.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Activitățile de creștere comercială a animalelor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise mai sus

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### **Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime propus este suficient pentru funcționarea unor locuințe urbane cu (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R

#### **Procentul de ocupare a terenului**

- POT max. 35 %
- CUT max. 0,9

ÎNTOCMIT: ARH SZABO ANE MARIE



