

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 urbanistici care se vor implementa in actualul P.U.Z.

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.

12. Baza legala a elaborarii:

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – idicativ 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 Sanatati 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 studiat si identificata prin nr CAD: 179866, 199662, 183634.

**02. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
IN ZONA DE STUDIU INDENTIFICAT PRIN CAD: 1798666, 199662,
183634.**

NOTA:

- *Aleea Carosabila cu nr. CAD 163432 se propune pentru largire la 7.00 m. din care 0.80/ 100 metru trotuar spre latura sudica la locuintele individuale*
- *Daca clientii apartamentelor vor solicita un al doilea loc de parcare acesta se va amenaja pe terenului beneficiarului.*
- *Rețelele Utilitare - apa, canalizare, gaz, pluvial, etc. pentru noul proiect vor fi realizate separat fata de cele existente in zona de locuinte.*
- *Suprafata utila pe apartament a noului proiect este mai mica decat suprafata utila a actualelor case de pe terenurile aflate in vecinatate.*
- *Largirea efectiva a drumului de acces privat Nr. CAD 163432 se va realiza prealabil demararii lucrarilor privind dezvoltarea imobiliară.*

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 măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.3. Reguli de amplasare și indici urbanistici:

2.3.1. Amplasarea față de drumurile publice:

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor publice trebuie să asigure accesul carosabil, pietonal, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurarea a circulației;

2.3.2. Retragera obligatorie a construcțiilor (volum principal) față de drumurile publice existente:

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

2.3.3. Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile în care distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei respectă prevederile codului civil, respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și respecta însoțirea minimă obligatorie a încăperilor de locuit proprii și ale cladirilor învecinate prevăzute de omș 119/2014;

Retrageri minime specifice:

5.00 m față de limita locurilor de parcare (pentru fatadele cu ferestre ale încăperilor de locuit situate la parter);
10 m față de limita platformelor destinate colectării deșeurilor menajere selectate.

LOT 1:

- Nord (latura posterioară): min. 6.00 m.
- Sud (front la stradă): min 5.00 m. (Pentru corp parter) față de drumul Privat
- Vest (latura laterală stângă): min 3.00 m.
- Est (latura laterală dreaptă): min 3.00 m. față de Aleea carosabilă

LOT 2:

- Nord (latura laterală stângă): min. 3.00 m.
- Sud (latura laterală dreaptă): min 3.00 m.
- Vest (front la stradă): min 3.00 m. față de Aleea carosabilă

- 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 formare, 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 arhitecturale 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

construcții.

În faza inițială, terenul studiat se prezintă divizat în 3 parcele, acestea urmând să fie comasate, pentru a putea fi parcelate conform soluției urbanistice propuse în 3 loturi distincte.

S. Parcele existente:

- Nr CAD: 179866 - Lot 1 = 730.00 mp
- Nr CAD: 199662 - Lot 2 = 886.00 mp
- Nr CAD: 183634 - Lot 3 = 2038.00 mp
- Nr CAD: 17573 - Lot 4 = 961.00 mp
- Nr CAD: 163432 - Drum privat = 1211.00 mp
- **S. TOTAL = 5826.00 mp**

S. Loturi propuse:

- LOT 1 = 2386.00 mp (locuințe colective)
- LOT 2 = 620.00 mp (locuințe cuplate)
- LOT 3 = 597.00 mp (locuințe individuale)
- LOT 4 = 862.00 mp (locuințe individuale)
- LOT 5 = 1211.00 mp (drum privat)
- LOT 6 = 30.00 mp (teren alocat largire drum privat)
- LOT 7 = 99.00 mp (teren alocat largire drum privat)
- LOT 8 = 21.00 mp (teren cedat largire drum public)
- **S. TOTAL = 5826.00 mp**

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

Regulile privind spațiile verzi, autorizată de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

03. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Situl studiat face parte din zona: - ALV. Prin actualul PUZ se propune conversie din zona ALV în zona Lcm

Principalele funcțiuni propuse sunt pe zona studiată sunt:

- Locuințe colective de mici dimensiuni
- Locuințe individuale