

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
"ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN
DRUM COMUNAL "

Jud. Bihor, COM.Tulca, NR.CAD.59208, 59230, 59231, 59232, 59233

CAP. I – Dispoziții generale

1.Rolul RLU

Prin Regulamentul Local de Urbanism se întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

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 întregul teritoriu ce face 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 necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

organizarea rețelei stradale - accese pe proprietate ;

- modificarea zonificării funcționale a terenului atunci când e cazul ;
- 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 ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului.

2.Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism 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 cauza 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 Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghiduri privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
- 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.

PUZ_ PENTRU ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL, Jud. Bihor, Com.Tuca, nr.cad.59208, 59230, 59231, 59232, 59233

BENEFICIAR COMUNA TULCA, prin primar Avrămuț Daniel,

PROIECT NR.183 / 2021

- Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zonă.
- P.U.G.Comuna Tulca

3.Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr.CAD. 59208, 59230, 59231, 59232, 59233

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă, operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului și zonificarea funcțională a 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 al terenurilor

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

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural și construit

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

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

-se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obișnuite conform Certificatului de Urbanism nr.964 din 31.08.2021, eliberat de Consiliul Județean Bihor, pentru terenurile situate în teritoriul administrativ al com. Tulca, în centrul localității Tulca, UTR 1.

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

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

6. Reguli de amplasare construcției și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

- Amplasarea față de aliniament: instituțiile și serviciile amplasate în zona centrală vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective; față de aliniament, construcțiile pot fi amplasate pe aliniament, retrase de la aliniament

(păstrând regimul de aliniere a construcțiilor din zonă, asigurând vizibilitatea în intersecții prin retragerile necesare) sau retragerile față de aliniament trebuie să aibă în vedere posibilitatea lărgirii drumurilor.

-Amplasarea în interiorul parcelei: pentru toate clădirile se impune respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, pentru fereastra de vedere/balcon și pentru picătura streșinii conform prevederilor Codului civil; în cazul amplasării a două clădiri pe aceeași parcelă, distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m; această distanță se majorează la 4m dacă se propune amplasarea unei clădirii noi față de limita unei locuințe existente; prin respectarea unor distanțe minime impuse trebuie să se asigure posibilitatea accesului forțelor de intervenție în caz de incendiu;

-Aspectul exterior al construcțiilor: se va respecta caracterul general și compoziția urbană a zonei (conformarea construcției, materiale de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culori, conformarea volumului – pantă acoperiș, rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătăți – proporții și tratarea arhitecturală);

-Față de drumul Județean se va păstra zona de protecție de 20 m din axul drumului.

-Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor: $H < D$ (înălțimea trebuie să fie mai mică decât distanța până la oricare punct al fațadei de pe aliniamentul opus)

Pentru construcțiile noi se propune o retragere între 4-6 m.
Împrejmuirea va fi amplasată pe limita de proprietate.

Orientarea față de punctele cardinale: la construcțiile noi se recomandă ca orientarea să fie în așa fel încât să asigure însorire pentru birouri și spațiile pentru public; la unitățile din domeniul sănătății, cabinetele vor fi orientate spre S sau S-E; la toate categoriile de clădiri pentru învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi S, S-E, S-V; bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele se vor orienta spre N; construcțiile comerciale vor fi orientate cu spațiile pentru public spre soare, iar zonele de depozitare și anexe spre N; terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția N-S;

Amplasarea față de drumurile publice – se vor autoriza cu avizul organelor de specialitate-construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, conducte de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, electrice.

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

INDICI TEHNICI PROPUȘI: NR. CAD. 59233

Suprafata teren [mp]	P.O.T	C.U.T
3 509	70,00 %	1,20

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ: NR.CAD. 59233

Zona	Suprafata [mp]	Procent
Înstituții de învățământ, Îc-instituții de cultură, Îct-instituții de culte, Îs-instituții de sănătate Scom-servicii comerciale, Sp-prestări servicii	2 456,3	70,00
Construcții și dotări tehnică edilitare	31,55	1,00
Platforme carosabile și parcaje	319,35	9,00
Zone verzi amenajate(min.20%)	701,80	20,00
Total suprafata	3 509,00	100,00%

REGIM TEHNIC PROPUȘI

Funcțiunea propusă:	Înstituții de învățământ, Îc-instituții de cultură, Îct-instituții de culte, Îs-instituții de sănătate Scom-servicii comerciale, Sp-prestări servicii	
Retragere aliniament	0,00 m d -latura SUD	
Retrageri laterale	minim 0,60 m	-latura EST
	minim 0,00 m	-latura VEST
Retragere spate	minim 2,00 m	-latura NORD
Regim de inaltime	maxim P+2E(Hmax = 15 m)	
Nr. de parcuri	minim	
Spatii verzi:	20% minim din suprafata terenului	
P.O.T.	70 %	
C.U.T.	1,2	

INDICI TEHNICI PROPUȘI: NR. CAD. 59208

Suprafata teren [mp]	P.O.T	C.U.T
3 877	70,00 %	1,20

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ: NR.CAD. 59208

Zona	Suprafata [mp]	Procent
Înstituții de învățământ, Îc-instituții de cultură, Îct-instituții de culte, Îs-instituții de sănătate Scom-servicii comerciale, Sp-prestări servicii	2 713,9	70,00
Construcții și dotări tehnică edilitare	38,77	1,00
Platforme carosabile și parcaje	348,93	9,00
Zone verzi amenajate(min.20%)	775,4	20,00
Total suprafata	3 877,00	100,00%

REGIM TEHNIC PROPUȘI

Funcțiunea propusă:	Înstituții de învățământ, Îc-instituții de cultură, Îct-instituții de culte, Îs-instituții de sănătate Scom-servicii comerciale, Sp-prestări servicii	
Retragere aliniament	min 2,00 m -latura EST	
Retrageri laterale	minim 0,60 m	-latura NORD
	minim 5,00 m	-latura SUD
Retragere spate	minim 5,00 m	-latura VEST
Regim de inaltime	maxim P+2E(Hmax = 15 m)	
Nr. de parcuri	minim	
Spatii verzi:	20% minim din suprafata terenului	
P.O.T.	70 %	
C.U.T.	1,2	

INDICI TEHNICI PROPUȘI: NR. CAD. 59230, 59231, 59232

Suprafata teren [mp]	P.O.T	C.U.T
3 155	70,00 %	1,20

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ: NR.CAD. 59230, 59231, 59232

Zona	Suprafata [mp]	Procent
Înstituții de învățământ, Îc-instituții de cultură, Îct-instituții de culte, Îs-instituții de sănătate Scom-servicii comerciale, Sp-prestări servicii	2 208,50	70,00
Construcții și dotări tehnică edilitare	31,55	1,00
Platforme carosabile și parcaje	599,45	19,00
Zone verzi amenajate(min.20%)	631,00	20,00
Total suprafata	3 155,00	100,00%

REGIM TEHNIC PROPUȘI

Funcțiunea propusă:	Înstituții de învățământ, Îc-instituții de cultură, Îct-instituții de culte, Îs-instituții de sănătate Scom-servicii comerciale, Sp-prestări servicii	
Retragere aliniament	0,00 m d -latura SUD	
Retrageri laterale	minim 0,60 m	-latura EST
	minim 0,00 m	-latura VEST
Retragere spate	minim 2,00 m	-latura NORD
Regim de inaltime	maxim P+2E(Hmax = 15 m)	
Nr. de parcuri	minim	
Spatii verzi:	20% minim din suprafata terenului	
P.O.T.	70 %	
C.U.T.	1,2	

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii(auto, pietonale), a parcarilor

Terenurile sunt accesibile direct (sau indirect) din drumuri de interes local – ulițe ale satului – asfaltate. Acestea se intersectează cu DJ795, artera de legătură către localitățile învecinate: spre E satul Căuașd și apoi Comuna Tinca, iar spre V municipiul Salonta, traversat de DN79 Arad-Oradea.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime.

Accesele carosabile se vor corela cu circulația majoră, cu accesul pietonilor și cu organizarea parcajelor.

PUZ_ PENTRU ZONA CENTRALĂ A LOCALITĂȚII TULCA, PARTE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ 1, CU ACCES DIN DRUM COMUNAL, Jud. Bihor, Com.Tuca, nr.cad.59208, 59230, 59231, 59232, 59233

BENEFICIAR COMUNA TULCA, prin primar Avrămuț Daniel,

PROIECT NR.183 / 2021

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Extinderea de rețele se realizează de către investitoti sau beneficiar, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare. Se recomandă ca bransarea lor să se facă subteran. Pentru zonele cu parcaje la sol se va prevedea separator de hidrocarburi, amplasat pe traseul rețelei de canalizare ape pluviale.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Forma si dimensiunea parcelei sunt date in plansa de Reglementari urbanistice, si vor respecta limitele numarului cadastral.

10. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejuriri

Se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție pe o suprafață de min. 20 % din parcelă.

Împrejuririle pe limitele de proprietate, de înălțime maximă 2,00 m.

CAP. III – Zonificare f.funcțională

1. Unitati si subunitati functionale

Unitatea principală are destinația: servicii și instituții

Subunități:

Ia - instituții administrative

Iî - insituții de învățământ

Ic - instituții de cultură

Ict - instituții de culte

Is - instituții de sănătate

Scom - servicii comerciale

Sp - prestăți servicii

A - agrement

Cc-căi de comunicație acces din drumul județean

P-Platformă parcaje

TE-Zona tehnico-edilitară

Sp-zone verzi amenajate

PrCc-zona protecție DJ795

Funcțiunea principală solicitată de investitor este zonă servicii și instituții,

Funcțiunei complementare acesteia sunt: agrement, teren de sport, servicii, comerț, instituții administrative, instituții de cultură și de culte, instituții de sănătate, servicii publice, insituții de învățământ, prestăți servicii , platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi,

Funcțiunea admisă locuire

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri toxice și industrie poluantă.

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

la - instituții administrative
li - instituții de învățământ
lc - instituții de cultură
lct - instituții de culte
ls - instituții de sănătate
Scom - servicii comerciale
Sp - prestați servicii
A - agrement

Regimul de înălțime maxim admis este de P + 2E, Hmaxim = 15 m
Spațiu verde minim 20%

Regim de aliniere:

Aliniamentul limitei de implanțare conform planșa de Reglementări urbanistice.
Pentru construcțiile noi se propune o retragere între 4-6 m.

Cc-căi de comunicație-acces direct din drumul Județean

-acces din DJ795 prin racord
-drumuri comunale asfaltate

P-Platformă parcaje

-vor fi prevăzute locuri de parcare conform anexei 5 din HG 525/1996,

TE-Zona tehnico-edilitară

-racord la rețeaua existentă,
-bazin etanș, ecologic, vidanjabil, bazin retenție ape pluviale(cu separator hidrocarburi)
-puț forat

Sp-zone verzi amenajate

-se vor amenaja spații verzi – minim 20%

PrCc-zona protecție DJ795

-zona de protecție 20 m - interdicție de construire

CAP. V –Autorizarea lucrărilor - Concluzii

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcela cu nr.cad. 59208, 59230, 59231, 59232, 59233 și se va obține pe baza noului Certificat de urbanism(Legea 50/1991) care va cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Intocmit
arh.urb. Viana Vandici