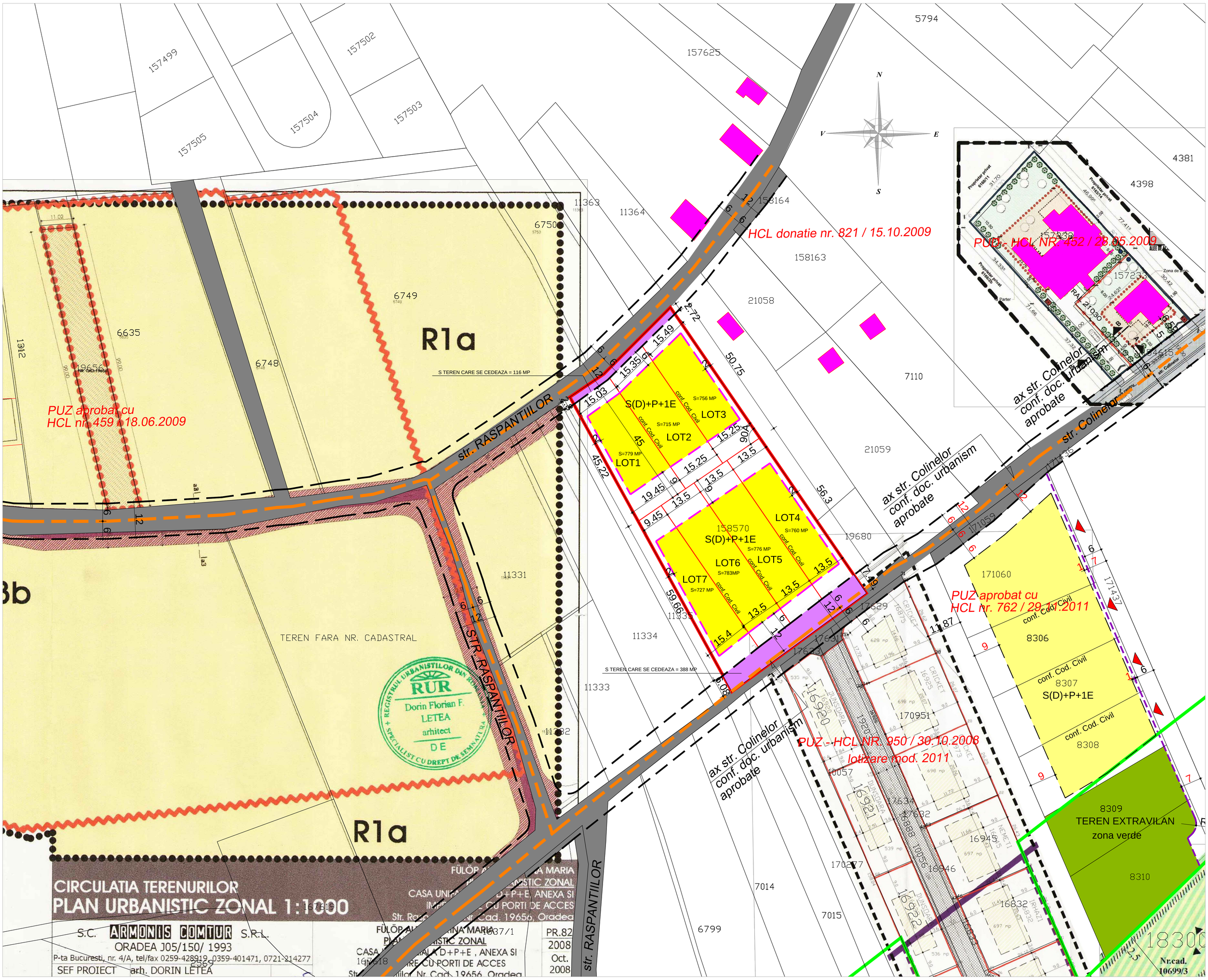

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE NR. CAD. 158570 - s = 5800 mp
  teren proprietate a SC EUROMAX INVESTMENT SRL
- LIMITA INTRAVILAN MUN. ORADEA - CONFORM DOCUMENTATII APROBATE ANTERIOR
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- TEREN CE SE VA CEDA DIN NR. CAD. 158570
  PENTRU MODERNIZAREA PROFILULUI STR. COLINELOR SI STR. RASPANTIILOR LA 12 M LATIME
  CATRE STR. RASPANTIILOR - SE CEDEAZA 116 MP
  CATRE STR. COLINELOR - SE CEDEAZA 388 MP;
- AX DRUM STR. COLINELOR SI STR. RASPANTIILOR - REZULTAT DIN DOC DE URBANISM APROBATE
  SI DETERMINAT IN FATA TERENULUI STUDIAT,CA LINIE MEDIANA INTRE NUMERE CADASTRALE EXISTENTE PE ALINIAMENTE OPUSE
- ALINIAMENT PROPUS - STR. COLINELOR SI STR. RASPANTIILOR
  IN ETAPE ULTERIOARE , PROPRIETARII PERS. FIZICE / JURIDICE VOR CEDA TERENURILE IN FAVOARE MUN. ORADEA
  IN VEDEREA REALIZARII PROFILULUI TRANSVERSAL DE 12 M AL STR. COLINELORSI STR. RASPANTIILOR
- ZONA MAXIMA DE IMPLANTARE LOCUINTE UNIFAMILIALE S(D)+P+1E
  PE NR. CAD. 158570

POT MAXIM PROPUS = 35%
CUT MAXIM PROPUS = 0,7 (EXCLUSIV SUBSOL / DEMISOL)

MINIM 1 LOC DE PARCARE / LOT

H MAX. GARD PERIMETRAL = 2.50 M

REGIM DE INALTIME PROPUS = S(D)+P+1E

RETRAGERI PROPUSE PENTRU IMPLANTAREA CONSTRUCTIILOR:

- FATA DE STRAZI = MIN. 6.00 M DE LA NOUL ALINIAMENT
- FATA DE LIMIA POESTERIOARA = MIN. 9.00 M
- FATA DE LIMITELE LATERALE = CONFORM COD CIVIL, CU MIN. 2.00 M CATRE VECINATATI TEREN CU NR. CAD. 158570

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS PENTRU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – IN LIMITA PUZ – INCINTA DE 5800 MP
CU NR. CAD. 158570 – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE UNIFAMILIALE S(D)+P+1E, REGLEMENTARE ACCES DIN STR. COLINELOR SI DIN STR. RASPANTIILOR :

Propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor, precum si conditiile de realizare a constructiilor privind:

- **obiectivele noi, solicitate prin tema-program**: Asa cum s-a precizat la capitolul OBIECTUL LUCARII, prin aceasta documentatie propunem :
- **LOTIZAREA TERENULUI PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE IN REGIM DE INALTIME S(D)+P+1E**
- **SE PROPUNE LOTIZAREA TERENULUI IN 7 LOTURI, TREI CATRE STR. RASPANTILOR SI PATRU CATRE STR. COLINELOR. CU URMATOARELE SUPRAFETE:**
  - **LOT 1 = 779 MP; LOT 2 = 715 MP; LOT 3 = 756 MP; LOT 4 = 760 MP; LOT 5 = 776 MP; LOT 6 = 783 MP; LOT 7 = 727 MP;**

Prin prezentul regulament, se reglementeaza terenul intravilan cu nr. cad. 158570

Functiunea dominanta a zonei: rezidentiala – zona R1a;

Functiuni complementare admise:
- circulatii , dotari edilitare si zone verzi aferente;
- functiuni de recreere si loisir pentru locuintele individuale;
- cabinete medicale individuale, mic comert, servicii neproducatoare de zgomot;
- locuire semicolectiva – cu acordul vecinilor direct afectati;
- alimentatie publica de mici dimensiuni – cu acordul vecinilor direct afectati;

Functiuni interzise:
- industrie / productie / depozitare;
- servicii grele, producatoare de zgomot;
- orice unitati poluante, care necesita trafic intens, sau prezinta riscuri tehnologice;

Interdictii de construire – pe terenul afectat latirii profilului transversal al drumului public de acces
Reguli de amplasare si retageri minime obligatorii:

Orientarea fata de punctele cardinale
Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor;
Orientarea camerelor de locuit va respecta prevederile referitoare la insorire ale OMS 536 / 1997 – art. 2;
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 desfasurare a circulatiei;
Retragerea obligatorie a constructiilor fata de drumurile publice (limita profilului transversal integral) va fi de minim 12 m din axul str. Colinelor si min. 12 m din axul str. Raspantiilor.
Imprejmuirea catre str. Colinelor si catre str. Raspantiilor se va amplasa la 6 m din axul strazilor, iar terenul din fata (catre drumurile publice) va contribui la modernizarea profilului transversal al str. Colinelor si str. Raspantiilor la 12 m latime.
Amplasarea fata de aliniament
Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din motive functionale, estetice, de insorire sau ecologice;
Regula stabilirii inaltimii constructiilor H<D (inaltimea cladirilor trebuie sa fie mai mica decat distanta dintre oricare puncte ale fatadelor de pe aliniamente opuse)
Retragerea obligatorie a constructiilor fata de drumurile publice (limita profilului transversal integral) va fi de minim 12 m din axul str. Colinelor si str. Raspantiilor (min. 6 m fata de aliniamentul propus).
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 prevazuta de OMS 536 / 1997 – art. 2;
Fata de limitele laterale catre parcelele invecinate terenului studiat – retragere minima de 2.00 m;
Fata de limita posterioara a parcelei se va respecta o retragere minima de 9.00 m;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct, sau prin servitute;
- Caracteristicile drumurilor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul si configuratia acceselor se determina conform anexei 4 din RGU. De asemenea, se vor asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei;
- Se propune pentru drumurile publice (str. Colinelor si str. Raspantiilor) de acces la teren, un profil transversal de 12 m latime, compus din : carosabil cu doua benzi de circulatie - 7 m latime, doua rigole pentru colectarea apelor pluviale, de cate 0.50 m latime , doua fasi de zona verde de cate 0.50 m latime, pentru amplasarea retelelor edilitare aeriene si ingropate si cate doua trotuare (circulatii pietonale) de 1.50 m latime;
- Pentru locuinte unifamiliale se va prevedea min 1 loc de parcare / lot;
- Pentru alte functiuni complementare locuirii se vor norma locurile de parcare prin documentatii de urbanism, conform anexei 5 la RGU;

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara:
- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de alimentare cu apa, la instalatiile de canalizare si energie electrica.
- Se recomanda extinderea pana la amplasamentul studiat, a retelelor existente in apropiere, pe str. Raspantiilor si pe str. Colinelor, de energie electrica, apa rece potabila si canalizare menajera;

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:
- Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca, pentru fiecare lot in parte se respecta urmatoarele conditii:

a) locuinte: Admisime lot mai mare sau egala cu latime lot; front la strada minim 12 m latime pentru locuinte izolate si cuplate.
b) suprafata minima a parcelei de 700 mp pentru locuinte izolate si cuplate .
c) servicii si alte functiuni complementare locuirii, admise: se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism (PUD / PUZ), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii);

Inaltimea constructiilor:
- Inaltimea constructiilor in zona de locuinte va fi de S(D) + P+1E cu H maxim la streasina sau cornisa de 8.0 m, iar pentru functiuni complementare locuirii, admise, se va reglementa prin PUD / PUZ.
- Se va asigura inaltimea minima a constructiilor proprii si invecinate conform prevederilor RGU si OMS 536 / 1997;

Suprafata construita si suprafata desfasurata a constructiilor
- POT maxim pentru locuinte izolate si cuplate = 35%
- CUT maxim pentru locuinte izolate si cuplate = 0,7 (fara subsol sau demisol)
  Pentru functiuni complementare locuirii, admise, coeficientii se vor reglementa prin documentatii de urbanism - PUD / PUZ.

Reguli cu privire la aspectul exterior al constructiilor:
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri:
- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei 6 din RGU.
- Locuinte unifamiliale – min. 35% / lot;

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: transparente la cele amplasate spre aliniamente de drumuri publice si private si opace pe limitele laterale si posterioare (se pot asigura si prin dublarea imprejmuirii cu arbusti decorativi plantati pe lotul propriu). H max imprejmuire = 2.50 m;
Amplasarea imprejmuirii va respecta prevederile Codului Civil privitoare la zidul comun.

BILANT TERITORIAL - IN LIMITA TEREN STUDIAT
NR. CAD. 158570

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
	SUPRAFATA (MP)	PROCENT	SUPRAFATA (MP)	PROCENT
TEREN EXTRAVILAN	-	-	-	-
TEREN INTRAVILAN ARABIL	5800	100%	-	-
TEREN INTRAVILAN LOTIZAT **DIN CARE:**	-	-	-	-
7 - LOTURI DESTINATE CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE S(D)+P+1E	-	-	5296	91,3 %
DRUM PRIVAT INTRAVILAN	-	-	-	-
TEREN CE VA DEVENI DOMENIU PUBLIC STR. COLINELOR SI STR. RASPANTIILOR	-	-	504	8,7 %
TOTAL TEREN STUDIAT	**5626**	**100%**	**5626**	**100%**

S.C. CHRIS ' ART S.R.L.
0740.89.11.98 WWW.CHRIS-ARH.RO

Intocmit	arh. Cristina-Antonina Buruiana	SCARA: 1/500	
Desenat	arh. Cristina-Antonina Buruiana		
		10.2012	PROPUNERE REGLEMENTARI + RLU + BILANT TERITORIAL

OBIECTIV: LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
ADRESA: STR. COLINELOR NR. 152, NR. CAD. 158570, ORADEA
BENEFICIAR: SC EUROMAX INVESTMENT SRL

PR. NR. 327 / 2012
FAZA: SO
PLANSA: 5U