

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de identificare a documentatiei:

- denumire proiect: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN**
- beneficiar: S.C. CIDAN S.R.L. prin BABA CIPRIAN SI VERES DANIEL
- elaborator: S.C. URBAN RESIDENCE CONCEPT S.R.L.
- data elaborarii: APRILIE 2021

1.2. Obiectul lucrarii:

- **Prevederile temei program, conditiile de amplasare si realizare** : La comanda beneficiarilor, prezenta documentatie trateaza **posibilitatea de construire service auto si imprejmuire teren pe terenul cu nr. cad. 202735, situat pe str. Nojoridului, nr. 171A, Oradea**, in conformitate cu Aviz de oportunitate nr. 2104 / 05.11.2020 si Certificat de urbanism nr. 5927/26.11.2020, eliberate de Primaria mun. Oradea. Terenul studiat se afla in proprietatea lui Baba Ciprian si Veres Daniel-Puiu, conform extras Cf nr. 202735 – Oradea.
- **Categorie de folosinta terenuri – teren arabil**

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii ale documentatiilor deja elaborate:

3. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei in care este inclus:

- Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Oradea, conform PUG mun. Oradea, aprobat cu HCL nr. 501/28.07.2016, modificat cu HCL nr. 836/28.09.2017, 845/26.10.2017 si 852/26.10.2017, in zona functionala Et – Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni – big box, mall, showroom

- **regim maxim de inaltime propus – P+2E; P**
- **retragere cladire de la strada – 6,00 m**
- **retragere spate – 19,36 m**
- **retrageri laterale – 8,92 m dreapta; 4,50 m stanga**
- **parcaje – 30 locuri**
- **Indicii de utilizare a terenului - POT propus = 27,14 %; POT maxim propus = 40,00 %**
- **CUT propus = 0,46; CUT maxim propus = 2,20**

Dotarea cu utilitati: alimentarea cu apa prin bransament la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona; canalizare prin racord la reseaua de canalizare menajera existenta in zona, alimentarea cu energie electrica prin racord la reseaua existenta, alimentarea cu caldura prin centrale termice proprii;

4. Situatia existenta

4.1. Prezentarea zonei studiate (amplasamentul):

- **accesibilitatea la caile de comunicatie:**

Terenul studiat are in prezent acces direct la drumul public str. Nojoridului – drum aflat in administrarea mun. Oradea;

- **suprafata ocupata, limite, vecinatati:**

Terenul pentru care s-a efectuat prezentul studiu, are o suprafata totala de 3282,00 mp.

- la N– nr.cad. 201684 – proprietate privata persoane fizice/juridice – hale dezmembrari auto
 - nr. cad. 202736 - proprietate privata persoane fizice (Baba Ciprian si Veres Daniel) – antena RCS&RDS
- la S – nr.cad. 206545 – proprietate privata persoane fizice/juridice – spatii comerciale in curs de autorizate
 - nr.cad. 208136 – proprietate privata persoane fizice/juridice – teren liber de constructii

- nr.cad. 208137 - proprietate privata persoane fizice/juridice – teren liber de constructii

- la V – domeniu public – str. Nojoridului- proprietar mun. Oradea.

- la E – nr.cad. 201684 – proprietate privata persoane fizice/juridice – hale dezmembrari auto

- **suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:**

- In prezent, pe terenul studiat este amplasat un totem publicitar.

- **caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:** zona este partial construita cu functiuni specifice sectorului economic (hale, spatii comerciale, service uri auto etc); Zona studiata se afla zona functionala Et;

- **tipul de proprietate asupra terenurilor:**

Terenul studiat este proprietate privata persoane fizice, astfel:

CF nr. 202735– proprietate privata – proprietar: Baba Ciprian si Veres Daniel Puiu

- **accidente teren (beciuri, hrube, umpluturi), cu precizarea pozitiei acestora:**

Terenul nu prezinta diferente de nivel

- **analiza fondului construit existent – zonificare functionala :**

In zona amplasamentului studiat, sunt terenuri sporadic construite cu diverse hale, service uri auto etc; Zona studiata se afla zona Et – zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni – big box, mall, showroom

4.2. CIRCULATIA TERENURILOR :

In prezent, in dreptul parcelei studiate, strada Nojoridului are profilul reglementat. Nu este necesar a se dona domeniului public din terenul studiat pentru reglementarea profilului stradal.

4.3. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Parametrii seismici caracteristici zonei sunt: zonă seismică E, gradul seismic 6, $K_s=0.15$, $T_c=0,7$ sec.

4.4. Echiparea existenta si gospodaria comunală:

Pana in prezent, ca si echipare edilitara existenta:

Pe str. Nojoridului – retea de alimentare cu apa, retea canalizare menajera, retea alimentare cu energie electrica aeriana

-transportul deseurilor menajere se efectueaza de catre operatori atestati, pe baza contractelor incheiate direct cu locuitorii si agentii economici

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – IN LIMITA PARCELEI CU NR. CAD. 202735 - ORADEA:

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 construirea unui service auto si imprejmuire teren pe terenul cu nr. cad. 202735 - Oradea, situat pe str. Nojoridului, nr. 171A, Oradea.

Funcțiunea dominantă a zonei: activitati economice cu caracter tertiar si comercial, regulament local adaptat la conditiile specifice ale terenului, preluat din zona functionala Et.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Funcțiuni financiar bancare

Funcțiuni tertiare

Funcțiuni de cultura

Funcțiuni de invatamant si cercetare

Funcțiuni de sanatate si asistenta sociala

Funcțiuni sportive

Funcțiuni de turism

Funcțiuni comerciale en detail si servicii de mari dimensiuni

Funcțiuni de servicii industrial si servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Garajele publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

(a) sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8m, sau sa fie dispuse in spatele unui tract dedicate altor functiuni)

(b) accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul

Activitati de mica productie, cu urmatoarele conditii:

(a) sa fie parte a unei activitati de tip comercial – productia sa fie desfasurata preponderant in aceasta locatie

(b) spatiile de productie sa nu fie dispuse spre spatiile publice

(c) nivelul de poluare sa se incadreze in limitele admise pentru aceasta zona

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare pe verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele

adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

REGIM ALINIERE

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colturilor parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

RETRAGERI

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare se va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65 % din cea a parcelei.

În cazul parcelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate)

ELEMENTE VOLUMETRIE

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișa și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinatia cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperis. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Finisajele comerciale/noncomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

INALȚIME MAXIMA

Înălțimea maximă la cornișa nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se vor stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișa reglementată.

DIMENSIUNI ȘI SUPRAFETE

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 750 mp;
- e) să aibă forma regulată.

Prin excepție, în cazul parcelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 50 m
- (c) să aibă forma regulată

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul

UTR/subzona. In acest caz se va elabora PUZ.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public).

CIRCULATIA PIETONILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcela va dispune de un singur acces carosabil, cu latimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea imbracamintilor permeabile.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecărei functiuni in parte.

Stationarea autovehiculelor se va realiza de regula in garaje colective subterane.

Se admit stationarea/parcarea autovehiculelor in incintele cladirilor, cu conditia asigurarii distantei de minimum 10 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale si posterioare de proprietate, in cazul in care vecinatatile au functiune rezidentiala si de minimum 3 m in cazul in care acestea au alte functiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare in zona de retragere fata de aliniament, cu conditia asigurarii distantei de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament si cladiri. Suprafetele verzi nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spatii de parcare.

Alternativ, se poate asigura stationarea autovehiculelor in cladiri dedicate, situate la o distanta de maximum 150 m de imobil, daca pentru locurile necesare exista un drept real de folosinta, garantat prin detinerea in proprietate sau concesiune.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,5 m.

Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

SECTIUNEA IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40 %

Pentru parcelele de colt:

POT maxim = 50 %

Pentru parcelele ce includ cladiri cu garaje/parcaje colective cu acces public:

POT maxim = 60 %

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

In cazul in care parcela este partial grevata de o servitute de utilitate publica (servitute de realiniere etc), portiunea de teren implicata va fi transferata inainte de emiterea Autorizatiei de Construire, iar suprafata de referinta pentru calculul POT va fi cea efectiv ramasa in proprietate privata.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitutea de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul POT va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0,5 x suprafata trecuta in proprietate publica.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colt:

CUT maxim = 2,8

Pentru parcelele ce includ cladiri cu garaje/parcaje colective cu acces public:

CUT maxim = 3,0

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber > 1,40 m)

In cazul in care parcela este partial grevata de o servitute de utilitate publica (servitute de realiniere etc), portiunea de teren implicata va fi transferata inainte de emiterea Autorizatiei de Construire, iar suprafata de referinta pentru calculul CUT va fi cea efectiv ramasa in proprietate privata.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitutea de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul CUT va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0,5 x suprafata trecuta in proprietatea publica.

5. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 2104/05.11.2020

5.1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUD:

- terenul identificat cu nr.cad. 202735 situat pe strada Nojoridului.

5.2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:

- Service auto, birouri;

- Se vor aplica in mod obligatoriu servitutele generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiata in plansa PUG_06 „Reglementari urbanistice. Unitati Teritoriale de Referinta” si RLU – Cap. 2 si Cap. 3

5.3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime):

- POT maxim = 40 % (parcele comune)

- CUT maxim = 2,2 (parcele comune)

- regim maxim de inaltime admis: (1-3S)+P+5E+R

5.4. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

- Accesul se realizeaza din strada Nojoridului;

- Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la retele existente in zona;

- In incinta se vor amenaja locuri de parcare aferente functiunilor conform Anexei 2 din RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 501/2016.

5.5. Capacitatile de transport admise:

- Autoturisme , autovehicole, autocamioane

5.6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale:

- Avizele si acordurile necesare pentru amplasamentul studiat vor fi specificate in certificatul de urbanism pentru elaborare PUD

5.7. Obligatiile initiatorului PUZ/PUD ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului

- Amplasarea panoului informativ privind elaboare PUD in loc vizibil in fata parcelei care a generat PUD-ul

- Identificarea proprietarilor imobilelor situate perimetral amplasamentului care a generat PUD-ul.

5.8. Conditii si recomandari

- Se propune construirea unui corp de cladire cu destinatia service auto si corp administrativ (birouri);

- Mobilarea terenului se va studia prin PUD

- Prin PUD se vor studia accesele auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice, dupa caz, reglementari cuprinse in ilustrarea urbanistica, parte integranta din documentatia de urbanism;

- Se va respecta regimul de aliniere prevazut in UTR Et.

6. SUPRAFETE, RETRAGERI, REGIM INALTIME CONSTRUCTII PROPUSE:

Suprafata teren nr.cad. 202735	= 3282,00 mp
Suprafata construita propusa	= 890,80 mp;
Suprafata desfasurata propusa	= 1527,40 mp; din care:
Suprafata construita parter	= 890,80 mp
Suprafata construita etaj 1	= 318,30 mp
Suprafata construita etaj 2	= 318,30 mp
Regim de inaltime propus	= P+2E; P
P.O.T. propus	= 27,14 % ;
P.O.T. maxim propus	= 40,00 %
C.U.T. propus	= 0,46 ;
C.U.T. maxim propus	= 2,20
Retragere cladire de la strada	= 6,00 m
Retragere spate	= 19,36 m
Retrageri laterale	= 8,92 m dreapta
	= 4,50 m stanga
Parcaje	= 30 locuri (cu respectare Anexa 2 PUG Oradea)
Spatii verzi	= min. 20,00 %
Imprejmuire	= Hmax. Imprejmuire 2,50 m

- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):** Nu este cazul;
- **Asigurarea utilitatilor** (surse, retele, racorduri) : Pentru asigurarea utilitatilor, propunem urmatoarea rezolvare:
 - **apa potabila** - bransare la reseaua existenta pe str. Nojoridului
 - **canalizare** - racordare la reseaua de canalizare menajera pe str. Nojoridului
 - **curent electric** - bransare la retea electrica existenta pe str. Nojoridului
 - **agent termic** - in sistem individual, mini-centrale termice proprii

6. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

Suprafata totala teren din masuratori	=	3282,00 mp	.....	100,00 %
- Constructii	=	0,00	.....	0,00
- Platforme betonate/dalate/trotuare	=	0,00	.....	0,00
- Spatii verzi	=	3282,00	.....	100,00

BILANT TERITORIAL PROPUS:

Suprafata totala teren din masuratori	=	3282,00 mp	.....	100,00 %
- Constructii	=	890,80 mp	.....	27,14
- Platforme betonate/dalate/trotuare	=	1469,35 mp	.....	44,77
- Spatii verzi	=	921,85 mp	.....	28,09

7. Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Reglementarea retelei de drumuri publice din zona studiata, reglementarea urbanistica a acestei zone de locuit, actualizata in raport cu prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 501 / 2016, pentru zona LIU, invecinata;

8. ANEXE – piese desenate

U01 – Plan de incadrare in zona	sc. 1/5000
U02 – Plan de situatie existent	sc. 1/500
U03 – Plan reglementari	sc. 1/500
U04 – Plan regim juridic si circulatia terenurilor	sc. 1/500
U05 – Plan retele edilitare	sc. 1/500
U06 – Plan de situatie corelat cu PUZ-uri aprobate in zona	sc. 1/500

ELABORATOR: S.C. Urban Residence Concept S.R.L.

Coordonator: arh. Cretu Nicolae



Intocmit: arh. Urda Radu-Bogdan

