

1. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PUG EXISTENT

1.1. Utilizari admise

Se admit următoarele categorii de funcțiuni: Locuințe individuale și colective. Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând: (a) activități de interes și cu acces public (funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supratereane. (b) locuințe colective / semicolective la nivelele superioare și eventual la parter. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală. În cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public. Imobile monofuncționale (a) instituții publice și de interes pentru public (funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială) (b) funcțiuni de turism

1.2. Utilizari admise cu condiționari

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public și a neafectării unor fațade valoroase (cf. pct. 3, Utilizări interzise). Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. 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. Garaje publice sub și supratereane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții: (a) să fie înglobate în corpul de clădire (b) să nu aibă acces direct din spațiul public Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp (c) să implice maximum 5 persoane (d) să aibă acces public limitat (ocazional) (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței Parcaje la sol în curțile imobilelor, cu respectarea următoarelor condiții: (a) autorizarea unui proiect de amenajare, elaborat de un arhitect cu drept de semnătură, cu avizul favorabil al DJC Bihor (b) existența acordului tuturor proprietarilor (c) încadrarea în indicii urbanistici ai zonei (d) posibilitatea unui acces carosabil, fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului

1.3. Utilizari interzise

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiile de fundamentare aferente PUD. Transformarea clădirilor cu specific rezidențial, cu aspect unitar și valoros din punct de vedere arhitectural sau istoric (cf. clasificării PUG), în funcțiuni comerciale, servicii prin deschiderea de goluri noi, prin transformarea ferestrelor în uși de acces exterior care modifică specificul fațadelor. Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisajere a curților Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Elemente supratereane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

1.4. Amplasarea clădirilor fata de aliniament

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

1.5. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). Analiza volumetrică se va face obligatoriu în cadrul unui Studiu Volumetric de Incintă unde se va lua în considerare extinderea în timp a tuturor clădirilor de pe parcelă (clădiri actuale și posibile în viitor). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

1.6. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desființate (parazitate) se vor redeschide și dedica, de regulă, rolului inițial. Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcămintelor permeabile, din materiale naturale.

1.7. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Suma finală se rotunjește în sus. Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare. Staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor este admisă în condițiile Secțiunii 2, punctul 2, Utilizări admise cu condiționari.

1.8. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Se vor aplica cumulativ următoarele condiții: (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de P+4+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 20 m. (b) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de P+3 +M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m. (c) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m, respectiv un regim de înălțime de și respectiv P+2+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m. (d) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de m și respectiv P+1+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m. (e) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

2.1.9. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil). 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. În cadrul PUZCP se va inventaria vegetația existentă la nivelul ZCP sau SZCP (arbori), cu menționarea poziției și speciei, dimensiunii și stării. PUZCP va prezenta măsurile necesare pentru preservarea, îngrijirea și integrarea vegetației în amenajările existente sau propuse.

1.10. Împrejurimi

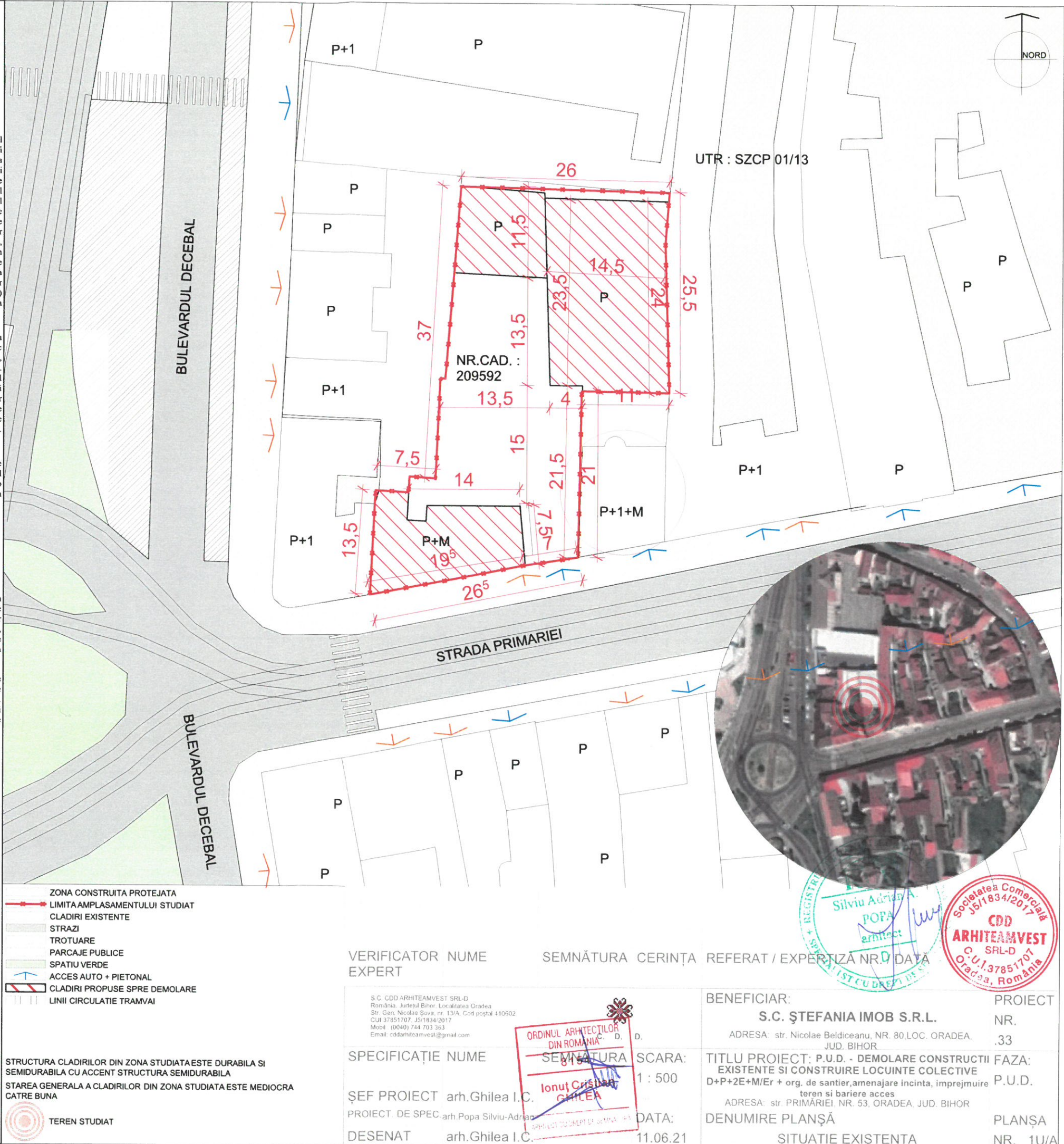
Împrejurimile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita. Refacerea sau amenajarea împrejurimilor, amplasarea elementelor de mobilier urban, realizarea de alei sau pavaje, iluminatul exterior, etc. se va face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJC Bihor. Împrejurimile noi vor avea un soclu opac din zidărie din cărămidă aparentă sau tencuită sau din piatră naturală, cu înălțimea de 80 cm și o parte superioară, realizată din elemente metalice și vopsită mat. Partea superioară va permite vizibilitatea în ambele direcții. Expresia arhitecturală a împrejurimilor va fi una contemporană. Este interzisă placarea împrejurimilor cu policarbonat. Împrejurimile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

1.11. Procent maxim de ocupare al terenului

Pentru parcelele comune: POT maxim = 60% Pentru parcelele de colț: POT maxim = 75%. Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supratereane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supratereană este destinată acestora: POT maxim = 85% Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

1.12. Coeficient maxim de utilizare al terenului

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,6 Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,0 Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supratereane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supratereană este destinată acestora: CUT maxim = 2,4 Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1,40 m)



VERIFICATOR NUME
EXPERT

SEMNĂTURA CERINȚA REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA

S.C. CDD ARHITEAMVEST SRL-D
România, Județul Bihor, Localitatea Oradea
Str. Gen. Nicolae Șova, nr. 13/A. Cod poștal 410602
CUI 37851707 / J5/1834/2017
Mobil (0040) 744 703 363
Email: cddarhiteamvest@gmail.com

SPECIFICAȚIE NUME

ȘEF PROIECT arh.Ghilea I.C.

PROIECT DE SPEC arh.Popa Silviu-Adrian

DESENAT arh.Ghilea I.C.

SCARA: 1 : 500

DATA: 11.06.21

BENEFICIAR: PROIECT

S.C. ȘTEFANIA IMOB S.R.L. NR.

ADRESA: str. Nicolae Beldiceanu, NR. 80, LOC. ORADEA, JUD. BIHOR .33

TITLU PROIECT: P.U.D. - DEMOLARE CONSTRUCTII FAZA:

EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P.U.D.

D+P+2E+M/Er + org. de santier, amenajare incinta, imprejurime teren si bariere acces

ADRESA: str PRIMĂRIEI, NR. 53, ORADEA, JUD. BIHOR

DENUMIRE PLANȘĂ PLANȘĂ

SITUATIE EXISTENTA NR. 1U/A