

## I. REGLEMENTARI ZONA FUNCTIONALA PROPUASA: LOCUIRE

**Caracterul actual:** Terenuri situate in intravilan - Oradea.

**Caracterul propus:** Terenuri cu destinație funcționala locuire in regim mic de înaltime, locuințe izolate uni/bifamiliale.

**1. UTILIZĂRI ADMISE** Locuințe de tip izolat uni/bifamiliale.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

**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.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.**

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 14,50m.
- (c) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu 450mp.
- (d) geometria loturilor va coincide cu cea prezentata in partea desenata.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

Alinierea clădirilor este obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 6,00m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Toate cladirile de pe parcelă se vor amplasa în spatele limitei de implantare de la aliniament tangent la aceasta.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- (a) nu se vor construi locuințe pe limita de proprietate.
- (b) retrageri laterale total min.6,00m, cu min. 2m pe o latura .
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu min. 6,00m.
- (d) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul limitelor de implantare mai sus mentionate, cu excepția anexelor la locuinta, a căror suprafață însumată va fi de maximum 100 mp. Se va respecta POT si CUT. Se vor respecta prevederile C.C. Înălțimea maxima a anexelor nu va depasi 3,00m la stesina si 4,00m la coama, sau 3,50m înaltime a calcanului amplasat tangent la limita de proprietate.

## **P.U.Z. parcelare teren în vederea construirii de locuinte;**

Beneficiar:

S.C. GLORY RESIDENCE S.R.L.;

### **7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil (inclusiv poarta) va avea lățimea de maximum 6m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

**8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: minimum un loc de parcare pe unitate de locuit dacă A.U.<150mp și minim 2 locuri de parcare pe unitate de locuit dacă A.U.>150mp.

### **9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși următoarea configurație:

S/D+P+E/M – Hmax. – 8,00m la cornisa superioară, și Hmax. – 12,00m la coama sau la punctul cel mai înalt al clădirii (atic/coama).

**10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). 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 pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

### **11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

## **P.U.Z. parcelare teren în vederea construirii de locuinte;**

Beneficiar: S.C. GLORY RESIDENCE S.R.L.;

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere.

### **12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% 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.

### **13. ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Împrejmuirile se vor amplasa pe terenul propriu, tangent la limita de proprietate învecinată. Împrejmuirea se va putea face pe mejdie dacă ambii/toti vecini sunt de acord. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Împrejmuirea de la aliniament va fi unitară cu cea a parcelelor învecinate.

### **14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 35%;

### **15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,9;

---



arh. Pop Adrian Radu

