

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
**PUZ DE URBANIZARE – « PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE
CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME »**

MUNICIPIUL ORADEA, NR.CAD. 193577, JUDEȚUL BIHOR

CAP. I – Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.

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 parcela cu nr.Cad. 193577 ce face obiectul PUZ

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru parcelele ce fac 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 cadrul PUZ de urbanizare se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- Direcțiile de dezvoltare a zonei studiate;
- Dezvoltarea infrastructurii rutiere și trasarea profilelor stradale noi propuse;
- Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare;
- Stabilirea zonificării funcționale în cadrul zonei studiate.
- Stabilirea utilizării și activităților permise în fiecare categorie de funcțiuni.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- acces pe proprietate ;
- lotizarea parcelelor studiate;
- 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 ;
- retrageri fata de limitele laterale ale terenului.
- retrageri fata de alimiament
- zonificarea funcționala a terenului
- indici tehnici maximi admisi
- măsuri de protecție a mediului.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R. L. U. 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 cauză 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 de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- 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.
- Aviz de oportunitate – Eliberat de Primaria Oradea.
- PUG ORADEA.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcela cu nr. CAD: 193577 în proprietatea dn.lui Marinău George și Duma Daniel Emanuel.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construiibilitatea 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 a terenurilor

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Se vor respecta următoarele priorități:

- Crearea condițiilor tehnico-economice propuse, alimentarea cu apa de la rețeaua existentă de-a lungul carosabilului DC 54, propusă spre extindere, evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare propusă spre extindere și respectiv racordarea la rețeaua electrică din zonă și respectarea acceselor propuse.

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

- 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 lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

- 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 poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

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

- pentru parcelele studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt:

Pentru zona de locuire Liu - POT max = 35 % și CUT max = 0.9

Pentru zona de servicii Is - POT max = 60% și CUT max = 2.8

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

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli privind construirea pe parcelă

Zona studiată se află în intravilanul Loc. Oradea, Jud. Bihor, accesul în zona se realizează din drumul de exploatare cu nr.cad.171858 cu legătura în drumul comunal DC45 Oradea-Osorhei.

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și CU nr. 722 / 23.02.2022 terenurile sunt situate în intravilanul Localității Oradea, în sud-ul localității.

Zona studiată este cuprinsă între drumul de exploatare identificat cu nr.cad. 171858, limita cu UAT Osorhei, la sud și est și UTR Et la Vest.

Destinația terenurilor studiate stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de:

Funcțiunea existentă: ULiu – Zona de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, Locuințe colective mici.

Funcțiuni propuse în zona de urbanizare:

Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, Locuințe colective mici.

I/S – Zona de servicii constituite în ansambluri independente.

Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

V – Grădini, square-uri, parcuri publice cu acces public nelimitat – pe terenuri private.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele sau zonele învecinate, viitoarele construcții se vor încadra în limita de implantare propusă în fiecare zonă funcțională și în prezentată documentație.

Zona propusă spre urbanizare este delimitată la nord de drumul de exploatare cu nr.cad. 171858 respectiv UTR UEi, la sud și est de UAT Oseorhei cu o delimitare naturală printr-un parau neregularizat, iar la vest limita vestivă a parcelei studiate.

Prin Masterplan se propune etapizarea PUZ-ului de urbanizare în 4 etape:

Etapa I – parcela care a general PUZ, nr.cad. 193577.

Etapa II – parcelele cu nr.cad. 199963, nr.topo 7778/3, nr.topo. 7778/3, nr.topo 7778/2, nr.cad. 6713 și nr.cad 6714, aflate la est de parcela studiată.

Etapa III – parcelele cu nr.topo 7777, nr.topo 7755, nr.topo 7754, nr.cad.205964, nr.cad. 206542, aflate la est de parcela studiată.

Etapa IV – parcelele cu nr.cad.15072, nr.cad.15071, nr.cad.200335, nr.topo 589/Cheriu, nr.topo 589/Cheriu, aflate la sud de parcelele studiate.

În nord-ul zonei de urbanizare s-a propus un profil stradal de 16.00, conform PUG, iar la sud s-a propus continuarea profilului stradal de 12,0 m propus în UTR Ei, aflat la vest de zona de studiu.

Pentru dezvoltarea tramei stradale se propun drumuri de legătură cu profile de 9,0 m și 11.0, cu dispunere de la nord spre sud, la o distanță aproximativă de 70,0 m între ele, toate aceste drumuri au rolul de a colecta traficul auto generat de locuințele care urmează să se construiască, aceste drumuri unesc profilele principale de 16,0 respectiv 12.0 m.

Zona de servicii este propusă în nord-ul zonei studiate, ca zonă tampon între UTR UEi aflat la nord de zona de studiu și zona de locuire nou creată prin PUZ. Latimea minimă a parcelelor destinate serviciilor va fi de 30,0 m, din care 6,0 m la frontul stradal destinate spațiului verde, astfel ca rămân 24,0 m strict realizării de servicii. În această zonă se vor permite realizarea de servicii de proximitate, administrative, financiare, turistice, etc, cu excepție servicii comerciale de tip big-box. Toate accesele la parcelele de servicii se vor realiza din profilul stradal de 16,0 m.

Zona de studiu este marginată la sud de limita dintre UAT Oradea și UAT Osorhei.

Tot pentru a se crea o zonă tampon între arterele principale de circulație, s-a propus câte o fasie de spațiu verde, cu o latime de 6.0, atât la nord cât și la sud, între zona de locuire și carosabil. Aceste zone au rol de a reduce poluarea fonică și vizuală față de drumurile propuse.

Spațiu verde V va rămâne în proprietate privată și va fi întreținut de către persoanele fizice și juridice, dar cu acces public. Astfel ca prin crearea unei zone verde de-a lungul carosabilului, profilul stradal de 16,0 m, va rezulta într-un profil stradal de 22.0 m, iar cel de 12,0 într-un profil stradal de 18.0 m. În această zonă atât împrejmuirea terenurilor la frontul stradal cât și construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 6.0 m față de limita de proprietate, iar pe spațiul verde se va amplasa minim un rând de vegetație înaltă. În această zonă se va putea amplasa mobilier urban.

7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament, in front discontinu, deschis. Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36 /1996 – administrarea drumurilor publice, ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face conform RLU.

Prin prezentul studiu s-au stabilit limitele de amplasare a clădirilor.

Retragerile propuse sunt următoarele, atat pt. zona Liu:

Retragere Aliniament : Min. 3.00 m, maxim 6.00 m pentru loturile 2– 10 si 13-17
6.00 m – pentru loturile 1, 11 si 12. (atat constructiile cat si imprejmuirile)

Retragere laterala : Min. 3.00 m, dar nu mai putin de 6.00 m cumulat pe ambele laturi, la corp principal. Corpurile secundare se pot amplasa si conform Cod Civil.

Retragere spate : Min. 6.00 m

Retragerile propuse sunt următoarele pt. zona I/S:

Retragere Aliniament : Min. 6.00 m, cu acces din drumul de 16.00 m.

Retragere laterala : Min. 4.5 m cu respectarea OMS 119/2014 cu modificari in 2018, dar nu mai putin de 1/2 m din H maxim al cladirii la atic sau cornisa superioara.

Retragere spate : Min. 6.00 m

Reguli de amplasare a cladirilor fata de altele pe aceeași parcela:

In cazul coexistenței pe accasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanta minima egala cu doua treimi din inaltimea celei mai inalte.

Igiena și confortul urban se vor realiza prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condițiile respectării art 17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul 536 /1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontala, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de regulament și planul de aliniere fără nicio depășire.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Având în vedere rețeaua stradală existentă, tendințele de dezvoltare ale zonei și vecinătățile terenului studiat, pentru realizarea acceselor la parcelele incluse în studiu sunt propuse următoarele artere de circulație:

1. Se propune crearea unui drum la nord-ul zonei studiate, cu profil stradal de 16.00 m care strabate Utr-ul de la est la vest, drum propus prin PUG cu legatura in DC56, drum care va deservi atat zona de locuinte din Utr-ul studiat, cat si zona de servicii si industrie in Utr-ul UEt aflat la nord de zona studiata.
Drumul nou propus, nu se va intersecta cu drumul de centura Oradea-Osorhei, propus la Nord-ul zonei studiate.
2. Se propune crearea unui drum cu profil stradal de 12.00, care traverseaza UTR-ul de la est la vest, drum creat pentru continuarea drumului propus in PUZ

invecinat la est si drum care are rolul de a lega toate drumurile colectoare care traverseaza zona studiata de la nord la sud.

3. Se propune crearea unei retele de drumuri colectoare de 11,0 m si 9.0 m, care sa deserveasca intreaga zona de locuire, dispuse de la nord la sud, perpendicular pe drumul de 16,0 m

Dupa realizarea PUZ-ului de urbanizare si realizarea profilului stradal de 16 m, accesul la parcelele de servicii se va realiza din profilul stradal nou propus.

Accesul la viitoarele parcele se va realiza din strazi publice propuse cu un profil de 11.00 m cu legatura intr-un drum propus cu profil stradal de 16.00 m cu legatura in DC54. La sud de zona studiata se propune amenajarea unui drum cu latimea de 12.00 m.

Pentru zonele functionale **Liu** Parcare va fi asigurata in interiorul fiecarui lot nou creat.

Pe fiecare lot cu o cladire cu Aria Utila mai mica de 150 mp se va asigura minim 1 loc de parcare.

Pe fiecare lot cu o cladire cu Aria Utila mai mare de 150 mp se va asigura minim 2 locuri de parcare, dintre care cel putin unul incorporate in volumul cladirii principale sau intr-un garaj.

Grarajul va fi amplasat la o distanta de 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare a unei masini in fata.

Pentru zona functionala **I/S** numarul parcarilor se va dimensiona conform Anexei 2 la PUG Oradea, in functie de functiunea cladirii propuse.

Parcarile se vor asigura in incinta fiecarui lot.

Accesul la parcelele de servicii se va realiza doar din profilul stradal de 16.0 m.

Accesul la parcelele de locuire amplasate la nord de profilul stradal de 12.0 m, se va realiza din acesta.

9. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de înălțime propus pentru zona Liu: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R - maxim 3 nivele

Regimul de inaltime propus pentru zona Is : 1-3S/D + P+4E+1R – dar nu mai mult de 18 m.

10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Construcțiile noi se vor racorda la rețeaua de energie electrică existentă în zona.

Se propune extinderea rețelei de apa si canalizare, de-a lungul profilelor stradale noi create.

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor din zona Liu se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 3.00 m si maxim 6.0, retrageri laterale de minim 2.00 m cu 4.00 m sau 3.00 m cu 3.00 m si retragerea spate de 6.00 m.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor din zona I/S se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de 6.00, retrageri laterale de minim 4.5 m, sau minim 1/2 din H maxim la atic sau la cornisa superioara.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

Toate parcelele noi create vor avea o forma regulate.

11. Bilanturi teritoriale

Terenul studiat are o suprafata totala de 8 799.0 mp din masuratori si 8 632.0, conform extras C.F. nr. 193577, dimensiunile generale in plan a parcelei sunt de 41.40 ml Nord x 210.66 ml Est x 215.92 ml Vest x 41.34 ml Sud.

S. Zona studiata: 8 799.0 mp

S. Teren destinat pentru drum : 1 824.0 mp (20.74 %)

S. Teren destinat serviciilor : 863.0 mp (9.81 %)

S. Teren destinate Sp. Private cu acces public : 436.0 mp (4.95 %)

S. Teren destinat sp. Verzi publice : 388.0 mp (4.50 %) – din profil stradal.

S. Teren rezultata pentru locuire : 5 675.0 mp (64.50 %)

BILANT TERITORIAL - ZONA PROPUSA SPRE URBANIZARE

ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA	PROCENT
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE (LIU)	55 571.0 mp	57.92 %
ZONA SERVICII (I/S)	8 381.0 mp	8.74 %
SP. VERZI - PUBLICE IN PROP.PRIVATE (V)	8 953.0 mp	9.33 %
SP. VERZI - PUBLICE CU ROL DE PROTECTIE (Ve)	4 285.0 mp	4.47 %
CIRCULATIE RUTIERA	18 750.0 mp	19.54 %
TOTAL	95 940.0 mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL - PE TEREN CARE A GENERAT PUZ - NR.CAD. 193577

ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA	PROCENT
LIU - PARCELE DESTINATE LOCUINTELOR	5 675.0 mp	64.50 %
I/S - PARCELA DESTINATA SERVICIILOR	863.0 mp	9.81 %
SPATII VERZI AMENAJATE	824.0 mp	9.36 %
CIRCULATII RUTIERE SI PIETONALE	1 437.0 mp	16.33 %
TOTAL	8 799.0 mp	100.00 %

In etapa I de studiu:

- Se propune rezervarea unei suprafete totale de 1 824.80.0 mp pentru realizarea profilelor stradal de 16.0 m, 12.0 m si largirea drumului existent de 11.00 m, din care 1 43.0 mp pentru carosabil si trotuare si 388 spatii verzi in aliniament.
- Se propune o zona de Servicii cu o suprafata de 863.0 mp (9.81 %)
- Se propune o suprafata de 436.0 mp pentru spatii verzi private cu acces public.

Suprafata rezultata destinata zonei de locuire, in urma procesului de urbanizare : 5 675.0 mp, iar aceasta zona se propune spre lotizare in 12 loturi, dupa cum urmeaza:

Suprafete parcele propuse :

Lot 1	S = 1 083.60 mp – sp.verzi si servicii
Lot 2	S = 526.00 mp - locuire
Lot 3-10	S = 536.80 mp – locuire
Lot 11	S = 543.70 mp - locuire
Lot 12	S = 527.30 mp - locuire
Lot 13	S = 1 824.00 mp – drum public

11. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejmuiri

Spații verzi

Pe ansamblul parcelei, se vor organiza spații verzi plantate minin 20% din suprafața totală, și vor cuprinde exclusive vegetație (joasă, medie și înaltă)

Împrejmuiri

Modul de realizare al împrejmuirilor se face cu respectarea prevederilor art 584, 600 și 604 din Codul Civil și anume:

- a) Împrejmuirea spre domeniul public se va trata astfel:
 - La parcelele amplasate de-a lungul drumului de 16.0 m, respectiv de 12.00 m se va realiza cu o retragere față de limita de proprietate
 - spre spațiu public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
 - împrejmuirile propuse vor asigura scurgerea apelor pluviale
 - portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

CAP. III – Zonificarea funcțională

Funcțiunea existentă: ULiu – Zona de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, Locuințe colective mici.

Funcțiuni propuse în zona de urbanizare:

Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, Locuințe colective mici.

I/S – Zona de servicii constituite în ansambluri independente.

V – Grădini, square-uri, parcuri publice cu acces public nelimitat – pe terenuri private.

Va – Grădini, square-uri, parcuri publice cu acces public nelimitat

Pentru parcelele studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt:

Pentru zona de locuire Liu - POT max = 35 % și CUT max = 0.9

Pentru zona de servicii Is – POT max = 60% și CUT max = 2.8

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Regulament propus pentru zona Liu : locuințe individuale cu regim mic de înălțime

Front la strada : min. 12.00 m

Retragere aliniament : 3.00 m – corp principal
6.00 m – garajele (astfel încât să permită parcarea unei mașini)

Retragere spate : 6.00 m

Retrageri laterale : min.2.00 / 4.00 m – dar total min. 6.00 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificări în 2018)
Conf. Cod civil – corpuri secundare (anexe până în 25 mp)

Regim de înălțime: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R - maxim 3 nivele

H maxim la coama / cel mai înalt punct al clădirii : 12.00 m

H maxim la cornisa/ aticul ultimului nivel : 8.00 m

Spații verzi : minim 40% din suprafața terenului

POT 35% - locuințe
25% - instituții de educație / învățământ

CUT 0.9 – locuințe
0.5 – instituții de educație / învățământ.

Locuri de parcare : 1 loc de parcare – pt clădiri cu A.U. mai mică de 150 mp
2 locuri de parcare – pt clădiri cu A.U. mai mare de 150 mp

Regulament propus pentru zona IS: institutii si servicii

Utilizari admise in Is : Servicii administrative, comert, financiar-bancare, tertiare, de cultura ,de invatamant si cercetare, sanatate si asistenta sociala, turism.

Retragere aliniament : 6.0 m, in aliniament cu zona V

Retrageri laterale : min. 4,50 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai puin de ½ din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superioara.

Retragere posterioara : minim 6.00 m, dar nu mai puțin de ½ din H maxim al cladirii

Regim de inaltime: S/D+P+2+R/M

H maxim la coama / cel mai inalt punct al cladirii : 18.00 m

H maxim Sali de sport / spectacole sau polivalente : 24.00 m

Spatii verzi : minim 20% din suprafata terenului

POT 60% - pt. Parcele comune

CUT 2.8 – pt. Parcele comune

Locuri de parcare : Conf. Anexe 2 la PUG Oradea.

Regulament propus pentru zona V: gradini, squaruri, zone verzi cu acces public nelimitat pe terenuri private

Utilizari admise : Plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme, mobilier urban, amenajari pentru joaca si odihna,

POT 0% - numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip.

CUT 0.0 – numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip.

O suparafa de minim 20% se va amenaja cu vegetatie inalta.

Valorile indicilor urbanistici propuși pentru fiecare zonă funcțională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) $POT = Sc/Sp \times 100 (\%)$

b) $CUT = Sd/Sp$

în care:

Sc = suprafața construită la sol;

Sd = suprafața desfășurată a clădirii.

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în FBI).

CAP. V – Autorizarea construcțiilor

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcele. Autorizatia de construire se va obtine in baza Certificatului de Urbanism.

Întocmit,

Arh. Gavrilas Adela

