



**FUNCTIUNI PROPUSE :**

LOT 1 : Suprafata cedata pentru largirea profilului stradal conform P.U.G.  
 LOT 2 : Drum acces  
 LOT 3 - 6 : Locuinte - UTR - LIU cu urmatoarele solicitari :

**Destinatie : ZONA LOCUINTE IZOLATE/CIUPLATE :**

- Locuinte individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filgorii, imprejmuiți, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
- Locuințe semicollective (familiale), cu maximum două unități locale
- Servicii cu acces public, profesionale și manufacturiere ( conform reglementarilor de tip Liu ) in limita a 80 mp utili cu acordul vecinilor direct afectati si integrate in functiunea de baza de locuire.

**Caracteristicile terenurilor :**

- dimensiunile parcelelor sunt cuprinse între 718 - 1201 mp
- frontul stradal este minim 12 m la strada publica
- regimul de inaltime maxim admis este : (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Inaltimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Inaltimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- P.O.T. maxim = 35 %
- C.U.T. maxim = 0,9

**Retrageri :**

- toate constructiile vor fi retrase 6 m de la aliniament
- clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu 3 m.
- clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.
- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calculului rezultat să nu depășească 3.50m. Amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de parcela, va respecta prevederile Codului Civil si regula zonei. Stationarea autovehiculelor :
- Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
- Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicollective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
  - (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 150 mp;
  - (b) minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul recomandat a fi încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 150 mp

**Spații libere și spații plantate :**

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Conform UTR ULIU, sunt exceptate de la urbanizare parcelările care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții :

- parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG, sau era în curs de elaborare în baza unui Certificat de Urbanism aflat în termen de valabilitate, la data intrării în vigoare a PUG.
- parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG.
- nu se solicita o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.
- Scopul acestei documentații este de a parcelarea terenurilor în 3 parcele. Conform Legii 350/2001 art.47, alin(3), cu modificările ulterioare , elaborarea planului de urbanism este necesară în cazul în care parcelarea este pentru divizarea a mai mult de 3 parcele.
- (3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:
  - a) zonelor centrale ale localităților;
  - b) zonelor construite proiectate și de protecție a monumentelor;
  - c) zonelor de agrement și turism;
  - d) zonelor parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
  - e) parcașilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
  - f) infrastructurii de transport;
  - g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
  - h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii \*
- parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.
- parcelarea nou propusă este situată între parcele edificabile/edificabile în proporție de mai mult de 50 %. Toate parcelele din zona ULIU au acces la drumurile publice direct sau prin intermediul unor drumuri private.
- parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute și la infrastructura edilitară (cel puțin apa-canal și energie electrică) sau au acces la drumuri constituite în reglementate prin documentații de urbanism aprobate și la infrastructura edilitară aferentă acestora (cel puțin apa-canal și energie electrică).
- parcelele nou propuse au acces la drumul public existent. Exteta următoarelor utilități până în dreptul parcelei : rețea de apă, rețea de canalizare, rețea telecomunicatii, rețea gaz și rețea de distribuție energie electrică.

În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se respecta prevederile prezentului regulament referitoare la condițiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilității, se va elabora P.U.Z. / P.U.D. Condițiile de constructibilitate ale parcelelor sunt :  
 Se consideră constructibile parcelele cu destinație rezidențială care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 8 m pentru locuințele înguste, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele ciuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele colective mici și în cascadă

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă

(d) adâncimea parcelor este mai mare decât frontul la stradă. Parcela cu numărul 2 are lungimea laturii nordice de 32 m iar deschiderea către drumul privat este de 12 m.

(e) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu: 600 mp pentru locuințele colective mici, 120 mp locuință pentru locuințele în cascadă, 150 mp pentru locuințele înguste și covor, 300 mp pentru locuințele ciuplate, 360 mp pentru locuințele izolate

(f) suprafețele parcelelor propuse sunt mai mari decât 360 mp.

(g) vor avea formă regulată.

(h) vor avea formă regulată.

**COORDONATOR PROIECT SEMNĂTURA**

S.C.ARCHISTUFF STUDIO S.R.L.

PROIECTARE URBANISM

ARCHISTUFF STUDIO DESIGN

arh.urb. Popa Silviu-Adrian

arh.urb. Sim Rodica

SEMNĂTURA

Silviu-Adrian A. POPA

Sim Rodica

PROIECTANT DE SPEC. DESENAT

arh.Ghilea I.C.

arh.Ghilea I.C.

**LEGENDĂ :**

- DRUM CAROSABIL (STRADA PIERSICILOR)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- TEREN STUDIAT
- PARCELĂ STUDIATĂ - NR. CAD. 187966 - S= 4019 MP
- ZONĂ LOCUINȚE DE TOATE TIPURILE
- ZONĂ URBANIZARE - LOCUINȚE CU DOTĂRI DE INTERES LOCAL
- ZONĂ LOCUINȚE CU LIVEZI
- ZONĂ LIVEZI

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATĂ
PECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
			1 : 500	DEZMEMBRARE NR. CAD. 187966 ÎN 6 PARCELE
SEF PROIECT	arh.Ghilea I.C.			ADRESA: str. Piersicilor, nr.115, Mun. Oradea, Jud. Bihor
PROIECTANT DE SPEC.	arh.Popa Silviu-Adrian			
DESENAT	arh.Ghilea I.C.		DATA:	DENUMIRE PLANȘĂ
			17.02.23	PLAN DE SITUAȚIE
				BENEFICIAR:
				<b>NAGY OLGA</b>
				ADRESA: str. Iosif Vulcan, nr. 10,ap.9, Mun. Oradea, Jud. Bihor
				PROIECT NR.
				FAZA: P.U.Z.
				PLANȘA NR. 04/U