



1. REGLAMENTĂRI URBANISTICE EXISTENTE

1.1. Utilizări admise
 Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare.
 Locuințe semicollective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).
 Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un PUD.

1.2. Utilizări admise cu condiționare
 Conversia locuințelor colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă, cu următoarele condiții:
 (a) suprafața minimă a parcelei este de 2000 mp (b) pe latura posterioară a parcelei se va dispune o pendea verde
 Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicollective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.
 Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționarea acestora să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
 Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții: (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei (b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 mp (c) să implice maximum 5 persoane (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuitorilor pe parcelele vecine (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.
 În cazul locuințelor semicollective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietarii/ocupanți, cu următoarele condiții: (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire (b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 mp (c) să implice maximum 5 persoane (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
 În cazul locuințelor semicollective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

1.3. Utilizări interzise
 Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
 Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizări verticale de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați.

1.4. Amplasarea clădirilor fata de aliniament
 Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 - 6 m, PUZ urmind a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situatie in parte. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza fata de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcară în fața a unui autoturism. Se recomandă ca toate construcțiile de pe parcelă să fie amplasate în interiorul fișei de teren adiacente aliniamentului cu o adâncime de 25 m, cu excepția edificiilor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilionne, deoparte pentru unelte de grădini etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

1.5. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă
 Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. Locuințe colective mici - În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde interior („curtea comună”). Distanța minimă dintre acestea va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În același timp, „curtea comună” a ansamblului, delimitată de clădiri / limite de proprietate și avea pe ambele direcții o dimensiune minimă egală cu de două ori înălțimea clădirii adiacente celei mai înalte.

1.6. Circulații și acces
 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate, sau prin servitute.
 Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În situația în care frontul parcelei este de cel puțin 20 m, sunt permise 2 acces pietonale și 2 acces auto.
 Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m. Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administrația locală, după caz.
 Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

1.7. Stationarea autovehiculelor
 Stationarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.
 Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate locatarilor, în distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.
 Necesarul de parcaje:
 Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere: (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp (b) minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
 Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicollective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.
 Locuințe colective mici: - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă - staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane, - în cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m (conform prevederilor OMS 119 / 2014).
 - se interzice organizarea de locuri de parcare în fașia adiacentă aliniamentului, cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului. Parcela va avea un acces unic.
 Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare
 Alte activități - conform Anexei 2

1.8. Înălțimea maximă admisă a clădirilor
 Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totuși, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P (SD)+R (nivel parțial), (SD)+P+M, respectiv două niveluri supraterrane.
 Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterrane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuiri. Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.
 Locuințe colective mici:
 Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuiri. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

1.9. 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). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele.
 Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafața 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.

1.10. Împrejmuiri
 Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.
 Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot 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 2,5 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. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
 Tratatamentul arhitectural va fi împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

1.11. Procent maxim de ocupare al terenului
 POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția: - locuințelor covor pentru care POT maxim = 45%.

1.12. Coeficient maxim de utilizare al terenului
 CUT maxim = 0,9.
 În cazul mansardelor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardat, se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m.

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

COORDONATOR PROIECT SEMNĂTURA

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

PROIECTARE ORGANIZARE

ARCHISTUFF STUDIO DESIGN

arh.urb. Popa Silviu-Adrian

arh.urb. Sim Rodica

ISO 9001:2015

ISO 9001:2015

REGISTRUL URBANISTILOR

Silviu-Adrian A. POPA

STIM

arhitect-urbanist

003 DE

REGISTRUL URBANISTILOR

REGISTRUL URBANISTILOR

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			DENUMIRE PLANȘĂ
DESENAT	arh.Ghilea I.C.		DATA:	PLAN DE SITUAȚIE - SITUAȚIE EXISTENTĂ
			17.02.23	PLANȘA NR. 05/U
				BENEFICIAR:
				NAGY OLGA
				ADRESA: str. Iosif Vulcan, nr. 10,ap.9, Mun. Oradea, Jud. Bihor
				PROIECT NR.
				FAZA: P.U.Z.
				PLANȘA NR. 05/U

NR. CAD. 204684

NR. CAD. 193268

NR. CAD. 194350

NR. CAD. 179324

NR. CAD. 171154

NR. CAD. 171155

NR. CAD. 188587

NR. CAD. 189493

NR. CAD. 171162

NR. CAD. 196350

NR. CAD. 213232