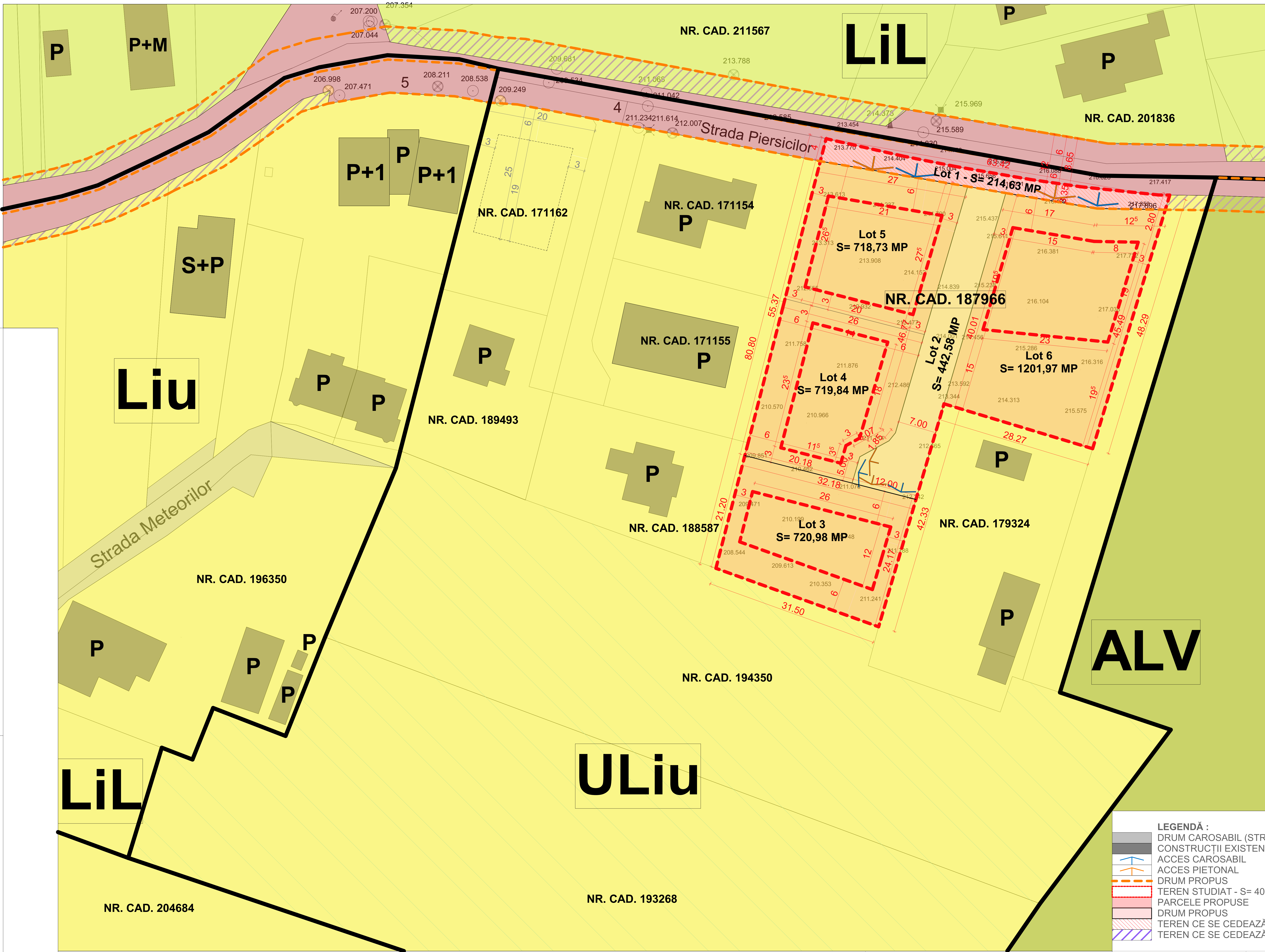


REGULAMENT PROPUS :

UTILIZARI ADMISE

Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare.
Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii: (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; (b) suprafaţa utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depăşească 80 mp; (c) să implice maximum 5 persoane;(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii; (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; (f) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate; (g) pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanţi numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii: PUG Oradea Regulament local de urbanism : (a) să se desfasoare în paralel cu functiunea de locuire;(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depăşească 80 mp; (c) să implice maximum 5 persoane; (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii; (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; (f) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

Funcţiuni de învăţământ şi cercetare şi Funcţiuni de turism, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiţii: (a) funcţiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere, hostel; (b) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;(b) să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip; (c) pe parcelă să nu existe alte funcţiuni.

UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ. Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILORCARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

In situatia in care se solicita edificarea unei a 2-a unitati locative pe parcela, se va elabora obligatoriu PUD, prin care se vor stabili conditii de construire astfel incat sa nu poata fi desfiintat corpul de cladire din frontul I. Corpul de cladire din frontul I va fi considerat cladire principala cu interdictie de desfiintare.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (a) să aibă front la stradă; (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m; (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; (d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 350 mp; (e) să aibă formă regulată.

Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, care se vor elabora in considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcţională, PUG Oradea Regulament local de urbanism amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere sau alee carosabila si pietonala privata in latime de min. 3,5 m, rezultate din divizarea unei parcele iniţiale în adâncime, se va elabora PUD.

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei. Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităţilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. In acest caz se va elabora un PUZ.Dimensiunile parcelelor sa fie cuprinse intre 718 si 1201 mp, cu front la strada de minim 12 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Toate constructiile se vor retrage 6 m de la aliniament exceptie facand LOT 4 in care amplasarea cladirilor va putea fi la minim 3 m fata de front in zona de acces, conform plansa 06/U. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 şi 15 m:

(a) în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu 3 m. In cazul existenţei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanţă minimă egală cu 3 m jumatate din inaltimea la streasina / atic a cladirii. Prin excepţie, în situaţia în care se poate identifica în zonă o „regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situaţie - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

(a) în cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu 3 m.

b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minimă egală cu 3 m.

Prin excepţie, în situaţia în care se poate identifica în zonă o „regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situaţie - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puţin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiţia ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minim egală cu 3 m. In acest caz înălţimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăşi 4,50 m.

Pentru toate situaţiile:

(a) clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 3.50m.

(c) Amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de parcela, va respecta prevederile Codului Civil si regula zonei;

(d) toate construcţiile de pe parcela în înţeles urban se vor amplasa, daca regula zonei sau caracteristicile geofizice ale amplasamentului nu releva altfel, în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepţia edicule lor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (garaje, filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 25 mp (exceptand terasele acoperite)

(e) Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit;

(f) Derogari de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcţie de contextul urban.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATADE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m. Se recomanda ca, in cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă sa fie de 6 m. In toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.

Lotul 1 va putea permite construirea a 2 corpuri de cladire diferite pe aceeasi parcela, cu conditia ca acestea sa se supuna regulamentului propus pentru zona urbanistica din care face parte.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă).

Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificaţiile prescurtărilor: S - subsol, P - parter, M - mansardă, R- etaj retras). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Spre stradă/spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor autorizate.

Indici urbanistici:

PROCENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI :

Locuinţe, alte utilizări admise: POT maxim = 35%
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private:
POT maxim = 25%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI :

Locuinţe, alte utilizări admise:
CUT maxim = 0,9
Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private:
CUT maxim = 0,5.

LEGENDĂ :

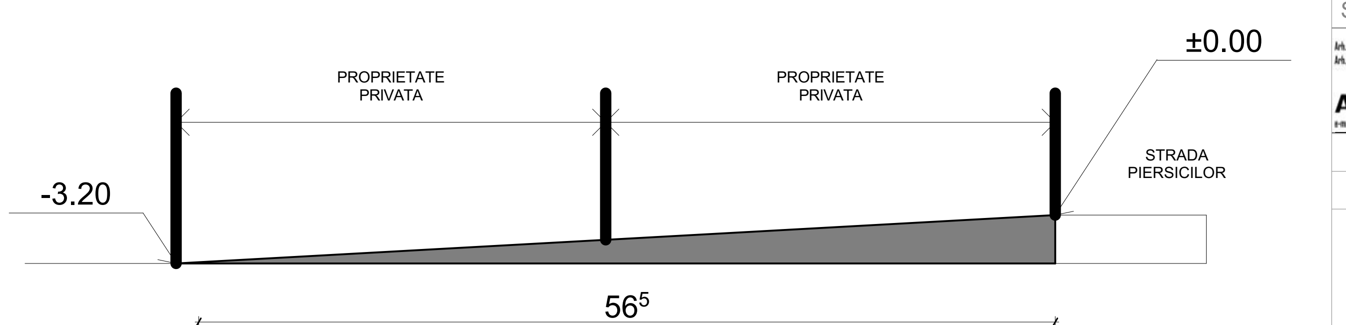
- DRUM CAROSABIL (STRADA PIERSICILOR)
- CONSTRUCŢII EXISTENTE
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- DRUM PROPUS
- TEREN STUDIAT - S= 4019 MP
- PARCELE PROPUSE
- DRUM PROPUS
- TEREN CE SE CEDEAZĂ ÎN VEDEREA LĂRGIRII PROFILULUI STRADAL (215 MP)
- TEREN CE SE CEDEAZĂ DE CĂTRE VECINĂTĂŢI ÎN VEDEREA LĂRGIRII PROFILULUI STRADAL
- ZONĂ LOCUINŢE DE TOATE TIPURILE
- ZONĂ URBANIZARE - LOCUINŢE CU DOTĂRI DE INTERES LOCAL
- ZONĂ LOCUINŢE CU LIVEZI
- ZONĂ LIVEZI

CIRCULATIA TERENURILOR :

Nota : BENEFICIARUL NU ISI MENTIN SUPRAFATA INITIALA. SUPRAFATA DE TEREN AFERENRTA LOTULUI 1 IN VALOARE DE 214,63 MP VA FI CEDATA PENTRU LARGIREA PROFILULUI STRADAL CONFORM PUG.

REGIM JURIDIC :

- PROPRIETATE PRIVATA PERSOANE FIZICE : NAGY OLGA - COTA ACTUALA 1/1
- TEREN IN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- TEREN AFLAT IN PROPRIETATEA PUBLICA A MUNINCIPIULUI ORADEA(STRAZI, CIRCULATII AUTO, PIETONALE)



SECTIUNE LONGITUDINALA STRADA PROPUSA SC. 1:1000 DRUM ASFALTAT

COORDONATOR PROIECT	SEMNĂTURA		
S.C.ARCHISTUFF STUDIO S.R.L.			
ARCHISTUFF STUDIO – PROIECTARE URBANISM DESIGN			
arh.urb. Popa Silviu-Adrian			
arh.urb. Sim Rodica			

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINŢA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATĂ	
S.C. ARHITECT GHILEA IONUŢ CRISTIAN S.R.L. România, Judeţul Bihor, Localitatea Oradea, Str. Gen. Nicolae Şova, nr. 13/A, Cod poştal 410602, CUI 35493327, J5/186/26.01.2016, Mobil : (0040) 744 703 363, Email: cristianghileamail@gmail.com		A. G. I. C.		BENEFICIAR: NAGY OLGA ADRESA: str. Iosif Vulcan, nr. 10,ap.9, Mun. Oradea, Jud. Bihor	PROIECT NR.
SPECIFICAŢIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA: 1 : 500	TITLU PROIECT: DEZMEMBRARE NR. CAD. 187966 ÎN 6 PARCELE ADRESA: str. Piersicilor, nr.115 , Mun. Oradea, Jud. Bihor	FAZA: P.U.Z.
ŞEF PROIECT	arh.Ghilea I.C.				
PROIECTANT DE SPEC.	arh.Popa Silviu-Adrian		DATA: 17.02.23	DENUMIRE PLANŞĂ	PLANŞA
DESENAT	arh.Ghilea I.C.			CIRCULATIA TERENURILOR	NR. 08/U