

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU: **PUZ DE URBANIZARE – « REGLEMENTARE UTR ULIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P »**

MUNICIPIUL ORADEA, STR. GHEORGHE DOJA, NR.CAD. 204367, JUDETUL 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 necesar 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 ;
- organizarea urbanistică - 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: 204367, 17584, 8919 și 181900, cuprinse în Etapa 1 de studiu.

Parcela care a generat PUZ identificată cu nr.cad 204367 este în proprietatea dn-lui Seleveschi Daniel Cristian.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea 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, propusă spre extindere, evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare propusă spre extindere și respectiv racordarea la rețeaua electrică din zona 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

- 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 public Gheorghe Doja.

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și CU nr. 4228 / 28.09.2023 terenurile sunt situate în intravilanul Localității Oradea, în nord-ul localității.

Zona studiată este amplasată în zona deluroasă a mun. Oradea, în vecinătatea localității Săldăbagiu de Munte ce este caracterizată prin faptul că în trecut a fost utilizată pentru cultivarea viței de vie cât și a pomilor fructiferi. Această caracteristică a zonei este resimțită și în prezent, pe anumite parcele existând în continuare livezi sau culturi de viță de vie însă aceste plantații sunt alternate cu locuințe.

Parcelele au cu precădere un caracter agricol având suprafețe mari, front la stradă relativ îngust în raport cu adâncimea foarte mare a parcelelor. Acest lucru face ca terenurile

să fie potrivite pentru a fi construite, dar să fie păstrat și acest caracter specific zonelor de livezi și vii deoarece terenurile pot fi plantate în continuare cu astfel de culturi.

Zona studiată este cuprinsă între drumul de exploatare identificat cu nr.topo 6702 la sud, limita cu UAT Paleu la nord, terenuri private la est și vest.

Teritoriul studiat prin P.U.Z. de urbanizare este delimitat de:

Teritoriul studiat prin P.U.Z.-ul de urbanizare este o subzonă din UTR Uliu ce este delimitat astfel:

La Nord – drum public Str. Gheorghe Doja

La Sud – UTR TDA - Terenuri private și drum public (nr. Topo. 6634, nr. Topo. 6702)

La Est – UTR Uliu, terenuri private identificat prin nr. Cad. 198747, nr. Cad. 182678

La Vest – UTR Uliu, teren privat identificat prin nr. Topo 6695/2, 6696/2 și 6706/1

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

Funcțiunea existentă: ULiU – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Funcțiuni propuse:

L – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Va – Zona verde : scuaruri, parcuri cu acces public nelimitat.

V – Zona verde : Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat pe teren privat.

Zona propusă spre urbanizare este delimitată la nord de str. Gheorghe Doja, la sud de terenuri private, la vest de UTR Uliu de parcelele identificate cu nr.topo 6695/2, 6696/2 și 6706/1 iar la est de parcelele identificate prin nr. Cad. 198747, nr. Cad. 182678

Prin Masterplan se propune etapizarea PUZ-ului de urbanizare în 2 etape:

Etapa I – compusă din terenul studiat care a general puz-ul și parcelele identificate cu nr.cad. 17584, nr.cad. 8919 și 181900.

Etapa II – terenuri aflate în proprietatea privată a pers. Fizice și Juridice identificate prin nr. cad. 178779, nr. topo 6700/16, nr. topo 6706/55, nr. topo 6699/4, nr. topo. 6706/57.

Zona studiată în masterplan are o suprafață de 22 450 mp, formată din mai multe parcele cu dimensiuni generale variabile, propuse spre parcelare sau reorganizare parcelară.

Zona studiată în Etapa I de urbanizare este alcătuită din 4 parcele, din care toate 4 sunt private.

Accesul în zona se va realiza din drumul existent : Str. Gheorghe Doja ce are un profil stradal de minim 12.00 m.

În momentul de față, reglementările propuse prin P.U.G. pentru zona funcțională ULiU:

- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 0.9
- regim maxim de înălțime (S) + P + 1E + R (H.max. 8.00 m)
- front la strada mai mare sau egal cu 12 m
- suprafața minimă a parcelei: 350 mp.
- adâncimea să fie mai mare decât frontal la strada
- să aibă forma regulată
- retrageri la aliniament: minim 3 m – maxim 6 m
- retrageri laterale: 3 m
- minim 1 loc de parcare / parcelă

În nord-ul zonei de urbanizare s-a propus păstrarea profilului stradal de 12.0 m al străzii Gheorghe Doja și crearea unei zone verzi în administrare privată, cu acces public, cu o lățime de minim 6 m.,

Aceste zone au rol de a reduce poluarea fonică și vizuală față de drumurile propuse.

Spatiu verde V va ramane in proprietate privata si fi intretinut de catre persoanele fizice si juridice, dar cu acces public. Astfel ca prin crearea unei zone verde de-a lungul carosabilului, profilul stradal de 12,0 m, va rezulta intr-un profil stradal de 18.0 m, iar cel de 12,0 intr-un profil stradal de 18.0 m. In aceasta zona atat imprejmuirea terenurilor la frontul stradal cat si constructiile se vor amplasa cu o retragere de 6.0 m fata de limita de proprietate, iar pe spatiul verde se va amplasa minim un rand de vegetatie inalta. In aceasta zona se va putea amplasa mobilier urban.

La sud s-a propus repositionarea drumului identificat prin nr.topo 6702, drum propus la un profil de 9,0 m, a se realiza in etape succesive, astfel inca sa permita accesul si la zona de sud a parcelelor, creand cel de-al doi-lea front stradal.

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 8.00 m atât pentru constructii cât și pentru împrejmuiți în cazul construcțiilor ce au front spre str. Gheorghe Doja. In cazul parcelelor de colt retragerile se vor aplica pentru ambele laturi. Se pot amplasa constructii pe o adancime de maxim 50 de m fata de str. Gheorghe Doja cu exceptia cladirilor anexe cu o suprafata de maxim 25 mp.

Retragere spate : constructiile vor putea fi amplasate pe o adancime de maxim 50 m fata de str. Gheorghe Doja. In situatia in care parcelele au adancime mai mica de 50 de m retragerea posterioara, inclusiv pentru imprejmuiți va fi de minim 6.00 m.

Retrageri laterale : min. 3.0 m, sau conf. Cod Civil cu acord notarial de vecinatate.

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

In cazul coexistentei 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 alinierele 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 alinierele 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:

Pe limita sudică a zonei studiate exista posibilitatea repositionarii drumului faptic identificat prin nr. topo. 6702, 6704 si 6634, si reglementarea profilului acestuia la 9.00 m.

Acest drum poate avea acces atat la str. Gheorghe Doja cat si la str. Livezilor prin intersectii amenajate cu racord la drum public cu raza de minim 6.0 m.

In Etapa 1 de urbanizare se propune amenajarea unei lungimi aproximative de 18.73 ml de drum.

Pentru zona functionala **L** parcare va fi rezolvata 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 8.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcare a unei masini in fata.

Accesul la parcelele din Etapa I se va realiza din str. Gheorghe Doja.

9. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de înălțime propus pentru zona Lii: S+P+1E+M, S+P+1E+Er, D+P+M sau D+P+Er, cu retragere de la ultimul nivel de 1.80 m. (S – Subsolv, D – Demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras)

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 apă și canalizare, de-a lungul profilelor stradale noi create.

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

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

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

Toate parcelele noi create vor avea o formă regule.

11. Bilanturi teritoriale

Terenul studiat are o suprafață totală de 8 799.0 mp din măsuratori și 8 632.0, conform extras C.F. nr. 193577, dimensiunile generale în 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 studiată în masterplan: 22 450 mp

S. Zona studiată în Etapa 1 de urbanizare: 11 295 mp

INDICI TERITORIALI PROPUȘI:

ZONIFICARE FUNCTIONALA	P.O.T.	C.U.T.
L - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	35%	0.9
Va - ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	0 %	0.00
V - ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT PE TEREN PRIVAT	0 %	0.00

BILANT TERITORIAL PROPUȘ - ZONA PROPUȘA SPRE URBANIZARE

ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA	PROCENT
L - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	17 601.2 mp	78.40 %
Va - ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	203.00 mp	0.90 %
V - ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT PE TEREN PRIVAT	2068.60 mp	9.21 %
CIRCULATIE RUTIERA - PROPUȘĂ	2577.20 mp	11.49 %
TOTAL	22 450 mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL PROPUȘ - ETAPA 1

ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA	PROCENT
L - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	9882 mp	87.49 %
V - ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT PE TEREN PRIVAT	1362 mp	12.06 %
CIRCULATIE RUTIERA - PROPUȘĂ	51 mp	0.45 %
TOTAL	11 295 mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL PROPUȘ - NR.CAD. 204367

ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA	PROCENT
L - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	2362.25 mp	87.65 %
V - ZONA VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT PE TEREN PRIVAT	281.17 mp	10.43 %
CIRCULATIE RUTIERA - PROPUȘĂ	51.58 mp	1.92 %
TOTAL	2695 mp	100.00 %

11. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejmuiți*Spații verzi*

Pe ansamblul parcelei, se vor organiza spații verzi plantate minin 20% din suprafata totala, si vor cuprinde exclusive vegetatie (joasa, medie si inalta)

Împrejmuiți

Modul de realizare al împrejmuirilor se face cu respectarea prevederilor art 584, 600 si 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 fata de limita de proprietate
 - spre spatial public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.
 - împrejmuirile propuse vor asigura scurgerea apelor pluviale
 - portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

CAP. III – Zonificarea funcțională

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

Funcțiuni propuse in zona de urbanizare:

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

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

V – Gradini, squaruri, parcuri publice cu acces public nelimitat – pe terenuri private.

Va – Gradini, squaruri, 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

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Utilizari admise : Locuinte individuale sau semicolective

Front la strada : min. 10.00 m

Retragere aliniament : min 8.00 m pentru împrejmuiri spre str. Gheorghe Doja si 6.0 m fata de drumul nou creat la sud.

min. 11.0 m pentru constructii spre str. Gh.Doja si 9.0 m fata de drumul nou creat la sud.

Retragere spate : constructiile vor putea fi amplasate pe o adancime de maxim 50 m fata de str. Gheorghe Doja. In situatia in care parcelele au adancime mai mica de 50 de m retragerea posterioara, inclusiv pentru împrejmuiri va fi de minim 6.00 m.

Retrageri laterale : min. 3.0 m, sau conf. Cod Civil cu acord notarial de vecinatate.

Regim de inaltime: S+P+1E+M, S+P+1E+Er, D+P+M sau D+P+Er, cu retragere de la ultimul nivel de 1.80 m. (S – Subsol, D – Demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras)

H maxim la coama / cel mai inalt punct al cladirii : 12.00 m

H maxim la cornisa/ aticul ultimului nivel : 8.00 m

Spatii verzi : minim 40% din suprafata terenului

POT 35% CUT 0.9

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

Împrejmuiri : Împrejmuirile se vor retrage astfel : spre str. Gheorghe Doja cu 8.00 m, spre limita sudica 6.00 m fata de aliniamentul propus, iar spre limitele de proprietate laterale împrejmuirile se vor retrage conform Codului Civil.

Regulament propus pentru zona Va:

Utilizari admise : Plantatii inalte, medii sau joase, sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo, mobilier urban

POT 0 % CUT 0

Regulament propus pentru zona V:

Zonificare propusa : Zona verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat pe teren privat.

Utilizari admise : Plantatii inalte, medii sau joase, sistem de alei si platforme, mobilier urban, amenajari pt joaca, odihna, echipari edilitare

Împrejmuire : Se interzice in totalitate realizarea împrejmuirilor de orice natura. Împrejmuirile se vor amplasa cu o retragere de 8.00 m fata de aliniamentul dinspre Gh.Doja si cu o retragere de 6.00 m fata de aliniamentul propus spre drumul de pe limita sudica a parcelei.

POT 0 % CUT 0

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.



Intocmit,
Arh. Gavrilas Adela