

S.C. URBAN RESIDENCE CONCEPT S.R.L.
ORADEA, STR. OLIMPIADEI, NR. 7, BIHOR

PLAN URBANISTIC ZONAL

ALIPIRE CADASTRALE 153946, 160609, 160602, 215967, 215974 SI
REPARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, CONFORM
AVIZ OPORTUNITATE NR. 1696/14.09.2023

AMPLASAMENT: MUN. ORADEA, STR. BUNYITAY VINCE,
NR.CAD. 216853 (NR.CAD. VECHI 153946, 160609, 160602, 215967,
215974), JUD. BIHOR

BENEFICIAR: S.C. CASA BENE CONSTRUCT S.R.L.

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de identificare a documentatiei:

- denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL – ALIPIRE CADASTRALE 153946, 160609, 160602, 215967, 215974 SI REPARCELARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, CONFORM AVIZ OPORTUNITATE NR. 1696/14.09.2023**
- beneficiar: S.C. CASA BENE CONSTRUCT S.R.L.
- elaborator: S.C. URBAN RESIDENCE CONCEPT S.R.L.
- data elaborarii: FEBRUARIE 2024

1.2. Obiectul lucrarii:

- **Prevederile temei program, conditiile de amplasare si realizare** : La comanda beneficiarilor, prezenta documentatie trateaza posibilitatea de alipire cadastrale 153946, 160609, 160602, 215967 si 215974 si reparcelare in vederea construirii de locuinte a terenului situat pe str. Bunyitay Vince, Oradea, in conformitate cu Aviz de oportunitate nr. 1696 / 14.09.2023 si Certificat de urbanism nr. 4171/22.09.2023, eliberate de Primaria mun. Oradea. **Mentionam faptul ca parcelele cu nr. cad. 153946, 160609, 160602, 215967 si 215974 au fost alipite conform Avizului de Oportunitate, rezultand parcela cu nr. cad. 216853.** Terenul studiat se afla in proprietatea lui S.C. CASA BENE CONSTRUCT S.R.L., conform extras Cf nr. 216853 – Oradea.
- **Categorie de folosinta terenuri – partial arabil si partial curti constructii**

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii ale documentatiilor deja elaborate:

3. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei in care este inclus:

- Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Oradea, conform PUG mun. Oradea, aprobat cu HCL nr. 501/28.07.2016, modificat cu HCL nr. 836/28.09.2017, 845/26.10.2017 si 852/26.10.2017, in zona functionala Liu - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

- regim maxim de inaltime propus – S(D)+P+1E;
- profilul stradal in dreptul parcelei va fi de 12,00 m;
- zona de implantare a constructiilor va fi de minim 3,00 m;
- retragerile laterale ale constructiilor vor fi de min 3,00 m pe ambele laturi;
- retagerea spate a constructiilor va fi de min. 6,00 m;
- Indicii de utilizare a terenului - POT maxim propus = 35,00 %
- CUT maxim propus = 0,90

Dotarea cu utilitati: alimentarea cu apa prin bransament la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona; canalizare prin racord la reseaua de canalizare menajera existenta in zona, alimentarea cu energie electrica prin racord la reseaua existenta, alimentarea cu caldura prin centrale termice proprii;

4. Situatia existenta

4.1. Prezentarea zonei studiate (amplasamentul):

- accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul studiat are in prezent acces direct la drumul public str. Bunyitay Vince – drum aflat in administrarea mun. Oradea, avand nr. cad. 206635;

- suprafata ocupata, limite, vecinatati:

Terenul pentru care s-a efectuat prezentul studiu, are o suprafața totală de 1001,00 mp.

- la N-E – nr.cad. 206635 – str. Bunyitay Vince – proprietar mun. Oradea
- la S-V – nr.cad. 215966; 215973 – proprietate privată persoane fizice/juridice – hale
- la S-E – nr.cad. 181783; teren necadastrat – proprietate privată persoane fizice/juridice – locuința, teren viran
- la N-V – teren necadastrat – proprietate privată persoane fizice/juridice – teren viran

- **suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:**

- În prezent, terenul este liber de construcții.
- **caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:** zona este parțial construită cu locuințe individuale; Zona studiată se află în zona funcțională LIU;

- **tipul de proprietate asupra terenurilor:**

Terenul studiat este proprietate privată persoane juridice, astfel:

CF nr. 216853 – proprietate privată – proprietar: S.C. CASA BENE CONSTRUCT S.R.L.

- **accidente teren (beciuri, hrube, umpluturi), cu precizarea poziției acestora:**

Terenul nu prezintă diferențe de nivel.

- **analiza fondului construit existent – zonificare funcțională :**

În zona amplasamentului studiat, sunt terenuri sporadic construite cu locuințe individuale; Zona studiată se află în zona LIU, cu locuințe cu regim redus de înălțime și locuințe colective mici.

4.2. **CIRCULAȚIA TERENURILOR :**

S-A PROPUȘ REGLENTAREA PROFILULUI TRANSVERSAL AL STR. BUNYITAY VINCE LA O LATIME DE 12 M, CONFORM PUG ORADEA aprobat cu HCL nr. 501/28.07.2016, modificat cu HCL nr. 836/28.09.2017, 845/26.10.2017 și 852/26.10.2017 – se va ceda către mun. Oradea o suprafață de 137,75 m din suprafața inițială.

4.3. **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:**

Parametrii seismici caracteristici zonei sunt: zonă seismică E, gradul seismic 6, $K_s=0.15$, $T_c=0,7$ sec.

4.4. **Echiparea existentă și gospodăria comunala:**

Pana în prezent, ca și echipare edilitară existentă:

Pe str. Bunyitay Vince – rețea de alimentare cu apă, rețea canalizare menajeră, rețea alimentare cu energie electrică aeriană –transportul deșeurilor menajere se efectuează de către operatori atestați, pe baza contractelor încheiate direct cu locuitorii și agenții economice

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – ÎN LIMITA PARCELEI CU NR. CAD. 167933 - ORADEA:

Propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor, precum și condițiile de realizare a construcțiilor privind:

obiectivele noi, solicitate prin tema-program: Așa cum s-a precizat la capitolul OBIECTUL LUCRĂRII, prin această documentație propunem alipire cadastrală 153946, 160609, 160602, 215967 și 215974 și reparcelare în vederea construirii de locuințe a terenului cu nr. cad. 216853 - Oradea, situat pe str. Bunyitay Vince, Oradea.

Funcțiunea dominantă a zonei: rezidențială, regulament local adaptat la condițiile specifice ale terenului, preluat din zona funcțională LIU.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare 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 I la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natură celor mai sus menționate;
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei I la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 mp;
- 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 locuirii pe parcelele vecine;
 - (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.
- Funcțiuni de învățământ și cercetare și Funcțiuni de turism, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:
- (a) funcțiunile 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 suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
 - (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

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.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

În situația în care se solicita edificarea unei a 2-a unitati locative pe parcela, se va elabora obligatoriu PUD, prin care se vor stabili condiții de construire astfel încât sa nu poata fi desfiintat corpul de cladire din frontul I. Corpul de cladire din frontul I va fi considerat cladire principala cu interdicție de desfiintare.

REGIM ALINIERE

În situațiile în care există alinieri unitare (aceleași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m.

Alinierea se va stabili în baza unui studiu mai amplu al tesutului urban existent pe frontul adiacent și cel opus;

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

RETRAGERI

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

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/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 distanță minimă egală cu 3 m.

(b) 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.

Prin excepție, în situația 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 situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minim egală cu 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) 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.

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

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

(d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa, dacă regula zonei sau caracteristicile geofizice ale amplasamentului nu releva altfel, în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (garaje, filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață 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 funcție de contextul urban.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se recomanda ca, în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă sa fie de 6 m.

În toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.

ELEMENTE VOLUMETRIE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60° sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejurii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

INALTIME MAXIMA

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1.80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiu public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

S)+P+I+M. (S)+P+I+R. D+P+M. D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol,

P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

DIMENSIUNI SI SUPRAFETE

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(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) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp;

(e) să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, care se vor elabora în considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere sau alee carosabilă și pietonală privată în latime de min. 3,5 m, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, se va elabora PUD.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute sau drumuri private la drumurile publice. 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 24 m, sunt permise 2 accese pietonale și 2 accese auto. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.

Accesul la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora - după caz.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (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 recomandabil a fi încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 150 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile,

în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăunare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

IMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor 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.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SPATII LIBERE SI SPATII 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).

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe 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.

SECTIUNEA IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

5. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 606/23.04.2020

5.1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- zona cuprinsă între strazile Matei Corvin, str. Bunyitay Vince, hala de pe strada Gheorghe Pitut – pentru circulație și se vor reglementa parcelele identificate cu nr. cad. 153976, 160609, 160602, 215967, 215974;

5.2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

- Locuințe

- Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa PUG_06 „Reglementări urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și RLU – Cap. 2 și Cap. 3.

5.3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- POT maxim = 35 % CUT maxim = 0,9

- regim maxim de înălțime admis: (S)+P+I+M/R respectiv D+P+M/R

5.4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

- Se vor asigura parcuri aferente funcțiunilor conform Anexei 2 din RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 501/2016

- Se vor studia condițiile de racordare a obiectivului propus la rețelele edilitare de alimentare cu apă, energie electrică, energie termică și canalizare

5.5. Capacitățile de transport admise:

- Autoturisme și autovehicule de max. 3,5 t

5.6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale:

- Avizele și acordurile necesare vor fi specificate în Certificatul de Urbanism pentru elaborare PUZ.

5.7. Obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Identificarea proprietarilor imobilelor afectate de reglementările PUZ-ului și adresele lor de corespondență

5.8. Conditii si recomandari

- Se va studia posibilitatea racordarii drumului privat propus cu cel existent.

6. REGLEMENTARI PROPUSE:

Funcțiuni	locuinte individuale locuinte semicolective (familiale)cu max. 2 unitati locative
Regim inaltime maxim	(S)+P+1+M (S)+P+1+R D+P+M D+P+R
Front minim	12,00 m
Suprafata lot minima	350,00 mp
P.O.T. maxim	35,00 %
C.U.T. maxim	0,90
Limita implantare	min. 6,00 m str. Bunyitai Vince min. 3,00 m str. privata min. 6,00 m garaje
Retragere spate	min. 6,00 m
Retrageri laterale	min. 2,00 m dreapta (N-E) min. 4,00 m stanga (S-V)
*exceptie LOT 1, cu retragere min. 2,00 stanga	
Anexele si garajele se pot amplasa pe capat de parcela, cu respectare Cod Civil	
Parcaje	min. 1 loc Au<150,00 mp min. 2 locuri Au>150,00 mp
Imprejmuire	soclu opac cu h max. 0,80 m si o parte transparenta, cu H max. 2,50 m spre dom. public transparent sau opac, cu H max. 2,50 m spre vecinatati
Spatii verzi	min. 40,00 %

6.1. PARCELARE PROPUSA

<u>LOT 1</u>	
Destinatie	construire locuinta individuala sau semicolective cu maxim 2 unitati locative
Suprafata	474,75 mp
<u>LOT 2</u>	
Destinatie	construire locuinta individuala sau semicolective cu maxim 2 unitati locative
Suprafata	417,45 mp
<u>LOT 3</u>	
Destinatie	construire locuinta individuala sau semicolective cu maxim 2 unitati locative
Suprafata	417,95 mp
<u>LOT 4</u>	
Destinatie	construire locuinta individuala sau semicolective cu maxim 2 unitati locative
Suprafata	418,40 mp
<u>LOT 5</u>	
Destinatie	construire locuinta individuala sau semicolective cu maxim 2 unitati locative
Suprafata	501,85 mp
<u>LOT 6</u>	
Destinatie	drum privat, profil 5,50 m
Suprafata	446,85 mp

LOT 7

Destinatie
Suprafata

drum public - cedare pentru reglementare profil stradal 12,00 m
137,75 mp

- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):** Nu este cazul;
- **Asigurarea utilitatilor** (surse, retele, racorduri) : Pentru asigurarea utilitatilor, propunem urmatoarea rezolvare:
 - **apa potabila** - bransare la reseaua existenta pe str. Bunyitay Vince
 - **canalizare** - racordare la reseaua de canalizare menajera pe str. Bunyitay Vince
 - **curent electric** - bransare la retea JT existenta pe str. Bunyitay Vince
 - **agent termic** - in sistem individual, mini-centrale termice proprii

6.2. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

NR.CAD. 216853			
Nr.crt.	Obiective	Mp	%
1	Teren viran	2815,00	100,00
Total		2815,00	100,00

BILANT TERITORIAL PROPUS:

NR.CAD. 216853			
Nr.crt.	Obiective	Mp	%
1	teren propus pt construire	2330,40	79,23
2	drum privat	446,85	15,87
3	teren propus pt cedare	137,75	4,90
Total		2815,00 mp	100,00

6.3. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:

Reglementarea retelei de drumuri publice din zona studiata, reglementarea urbanistica a acestei zone de locuit, actualizata in raport cu prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat cu HCL 501 / 2016, pentru zona LIU, invecinata;

ELABORATOR: S.C. Urban Residence Concept S.R.L.

Coordonator: arh. Cretu Nicolae



Intocmit: arh. Urda Radu-Bogdan

REGULAMENT

Regulamentul de urbanism asigură informații privind criteriile, normele și procedurile de control al folosirii terenului. Această zonă este destinată locuințelor izolate, unifamiliale sau locuințelor semicolective cu maxim 2 unități locative, cu caracter de arie urbană rezidențială liniștită, cu densitate redusă și cu terenuri libere adiacente locuințelor și dotărilor de utilitate zilnică. În interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, facilități și spații care deservesc pe rezidenții zonei.

Funcțiuni	locuințe individuale locuințe semicolective (familiale) cu max. 2 unități locative
Regim înălțime maxim	(S)+P+I+M (S)+P+I+R D+P+M D+P+R
Front minim	12,00 m
Suprafața lot minimă	350,00 mp
P.O.T. maxim	35,00 %
C.U.T. maxim	0,90
Limita implantare	min. 6,00 m str. Bunyitai Vince min. 3,00 m str. privată min. 6,00 m garaje
Retragere spate	min. 6,00 m
Retrageri laterale	min. 2,00 m dreapta (N-E) min. 4,00 m stanga (S-V)
*excepție LOT 1, cu retragere min. 2,00 stanga	
Anexele și garajele se pot amplasa pe capăt de parcelă, cu respectare Cod Civil	
Parcaje	min. 1 loc Au < 150,00 mp min. 2 locuri Au > 150,00 mp
Imprejmuire	soclu opac cu h max. 0,80 m și o parte transparentă, cu H max. 2,50 m spre dom. public transparent sau opac, cu H max. 2,50 m spre vecinătăți
Spații verzi	min. 40,00 %

ELABORATOR: S.C. Urban Residence Concept S.R.L.

Coordonator: arh. Cretu Nicolae



Întocmit: arh. Urda Radu-Bogdan