

VOL. II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ

PARCELARE SI REGLEMENTARE TEREN PENTRU DEZVOLTARE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME CONSTITUITE IN MICI ANSAMBLURI

BENEFICIAR VIDICAN PENTRU - EMIL seria CI ZH 129497

OBIECT PARCELARE SI REGLEMENTARE TEREN PENTRU DEZVOLTARE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME CONSTITUITE IN MICI ANSAMBLURI

FAZA Mun. Oradea, strada Nicolae Beldiceanu, nr. 114, Jud. Bihor, **Nr. Cad. 211929**
PUZ

PROIECT NR / 2022

PROIECTANT **SC ARCHISTUFF STUDIO SRL**
C.U.I.: RO35719611 | Nr. inreg.: J5/442/26.02.2016
Punct de lucru: Mun. Oradea, Str. Iuliu Maniu, Nr. 38, Ap. 7, Jud. Bihor
T.: 0753 348 712
E.: office_silviu@yahoo.com, archistuffstudio@gmail.com



CUPRINS

1. DISPOZITII GENERALE

- 1.1 Rolul RLU
- 1.2 Baza legala a elaborarii
- 1.3 Domeniu de aplicare

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

- 1.1. Domeniul de aplicare al regulamentului
- 1.2. Corelare cu alte regulamente

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA PROPUSE PRIN PUZ

2.1 REGULAMENT AFERENT LOTURILOR PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. LOTURILE NR. 1 PANA LA 8 SI NR. 12 PANA LA 18

UTILIZARI ADMISE

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

UTILIZARI INTERZISE

CONDITIONARI PENTRU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE LOCUINTEI (pentru o parcela)

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUASA

INDICI SI SUPRAFETE

REGIM MAXIM DE INALTIME

PARCAJE

ANEXE; GARAJE; FILIGORII

SPATII VERZI

IMPREJMUIRI

2.2 REGULAMENT AFERENT LOTURILOR PENTRU DOTARI. LOTURILE NR. 10 SI 11

UTILIZARI ADMISE

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

UTILIZARI INTERZISE

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUASA

INDICI SI SUPRAFETE

GARAJE; PARCAJE

REGIM MAXIM DE INALTIME

PARCAJE

SPATII VERZI

IMPREJMUIRI

2.3 REGULAMENT AFERENT LOTULUI PENTRU LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME CONSTITUITE IN MICI ANSAMBLURI. LOTUL NR. 9

UTILIZARI ADMISE

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

UTILIZARI INTERZISE

CONDITIONARI PENTRU FUNCTIUNILE SERVICII CU ACCES PUBLIC

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUASA

INDICI SI SUPRAFETE

REGIM MAXIM DE INALTIME

PARCAJE

ANEXE; GARAJE; FILIGORII

SPATII VERZI

IMPREJMUIRI

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul RLU

Rolul Regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

1.2 Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10. 04.2000;
- Ghidul privind Metodologia de Elaborare si Continutul –Cadru al Planului Urbanistic Zonal –Indicativ GM–010–2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000 al MLPsiAT
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG-lui ;
- Legea nr. 50/1991- privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republica ta, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul M. T.C.T. nr. 839/2009-modificat, privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata.

1.3 Domeniu de aplicare

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE

1.1. Domeniul de aplicare al regulamentului

Terenul luat in studiu se afla in zona de nord-vest a localitatii Oradea.

Terenul pe care se face studiul, este inregistrat in **CF 211929**, suprafata totala din acte 68.329 m² (6,83Ha)

Vecinatatile acestui amplasament sunt:

La EST: UAT Paleu
La NORD: Strada Vantului
La VEST: Proprietati private
La SUD: Strada Nicolae Beldiceanu

1.2. Corelare cu alte regulamente

- Planul urbanistic general (PUG) - Oradea

TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA PROPUSE PRIN PUZ

REGLEMENTARI URBANISTICE propuse prin PUZ pentru terenul cu nr. cad. 211929:

2.1 REGULAMENT AFERENT LOTURILOR PENTRU LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. LOTURILE NR. 1 PANA LA 8 SI NR. 12 PANA LA 18

UTILIZARI ADMISE

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat.

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative (apartamente).

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform *Anexei 1* la RLU PUG Oradea.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la RLU PUG Oradea.

UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul admise si admise cu conditionari. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

Detaliere functiuni complementare

Alimentatie publica: restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, bar.sau altele din aceeasi categorie.

Servicii cu acces public: tiparire si multiplicare, servicii de educatie si formare profesionala, centru after-school, servicii postale si de curierat (relatii cu publicul), furnizare utilitati (relatii cu publicul), agentie de turism, agentie imobiliara, agentie de publicitate, agentie matrimoniala, servicii IT, salon de estetica si intretinere corporala (fitness, masaj, cosmetica, frizerie, coafor, baie publica, sauna), studio de body-piercing / tatuaje, curatorie de haine, studiou foto / video, filiala de biblioteca / mediateca, sau altele din aceeasi categorie.

Servicii profesionale: cabinet de medicina generala (medic de familie) cabinet de medicina de specialitate, clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnica dentara, cabinet de medicina veterinara, birou de avocatura, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanta juridica sau economica, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de arta, sau altele din aceeasi categorie.

Servicii manufacturiere: reparatii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalatii, asistenta IT, manufactura fina, reparatii incaltaminte, inlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinarie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie, sau altele din aceeasi categorie.

Dotari publice: (spatii publice, invatamant, sanatatem locuinte sociale, etc.) spatii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joaca pentru copii etc.

CONDITIONARI PENTRU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE LOCUINTEI (pentru o parcela)

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 120 mp;
- (c) sa implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (e) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(f) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate;

Nota: Pe parcelarea propusa se pot realiza unificari de parcele, pana la 2 parcele pentru zona de locuinte si functiuni complementare.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUA

Pentru toate loturile de teren

-FRONT SRADAL: **MINIM-3M; MAXIM-6M**

-LATERALE: **MINIM 3M** dar nu mai putin de jumătate din inaltime masurata la cornisa sau atic in raport cu limita de proprietate

-SPATE: **MINIM-6M**

-IN CAZUL COEXISTENTEI PE ACEEASI PARCELA A DOUA CORPURI DE CLADIRE, INTRE FATADELE ACESTORA SE VA ASIGURA O DISTANTA MINIMA EGALA CU 2 TREIMI DIN INALTIMEA CELEI MAI INALTE, DAR NU MAI PUTIN DE 3M

-PENTRU PARCELELE DE COLT RETRAGEREA DIN ALINIAMENT SE VA FACE PE AMBELE FRONTURI (RESPECTIV **MIN. 3M MAXIM 6M**)

INDICI SI SUPRAFETE

NR. CAD. = 211929; LOT MAX PROPU = 939,96mp; LOT MINIM PROPU 693,73mp (pentru loturile de teren destinate locuintelor cu functiuni mixte); NUMAR TOTAL DE LOTURI PROPUSE = 15

Suprafata Teren etapa 1..... = 2,96Ha

-POT MAX = 35%

-CUT MAX = 0.9

REGIM MAXIM DE INALTIME

(S)+P+, (S)+P+M, (S)+P+R, D+P+M, D+P+R:

S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansarda, R - nivel retras.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m. nivelul retras va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80 m.

PARCAJE

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 100 mp AU

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU

- 1/loc/ locuinta - parcare autoturismului se va face doar in interiorul parcelei

ANEXE; GARAJE; FILIGORII

Anexele garajele sau filigoriile voar avea suprafata maxima construita cuprinsa intre 25-35mp. Inaltimea maxima nu ma depasi 3,5m la punctul cel mai inalt. Amplasarea lor se poate realiza la minim 60cm fata de mejdie cu respectarea COD Civil (scurgerea apelor pluviale, acordul vecinilor afectati), iar inaltimea lor pe latura alipita imprejmuirii nu va depasi 2,5m. Se recomanda invelitori tip terasa.

SPATII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Spre strada/spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

2.2 REGULAMENT AFERENT LOTURILOR PENTRU DOTARI. LOTURILE NR. 10 SI 11

UTILIZARI ADMISE

DOTARI DE INTERES PUBLIC INSTITUTII SI SERVICII

Functiuni administrative
Functiuni de administrarea afacerilor
Functiuni financiar - bancare
Functiuni tertiare - (vezi anexa 1 la RLU PUG Oradea)
Functiuni de cultura
Functiuni de invatamant si cercetare
Functiuni de sanatate si asistenta sociala
Functiuni de turism

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Locuinte de serviciu permanente sau temporare, in conditiile stabilite de Legea 114/1996, aferente zonei de dotari.

Cladiri de apartamente, camine, internate- ale institutiilor de invatamant / cercetare.

Functiuni comerciale en detail si servicii de mari dimensiuni, cf. Anexei 1 la RLU PUG Oradea, cu conditia integrarii urbanistice a ansamblului, prin aplicarea unor tipologii si configuratii cu specific urban, realizate pe baza unor proiecte elaborate pentru amplasamentul in cauza. Sunt interzise cladiri si organizari urbanistice de tip „big-box”, realizate prin adaptarea unor proiecte tip.

Istalatii / elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

CONDITIONARI SUPLIMENTARE APLICATE UTILIZARILOR DE MAI SUS ("UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI")

(a) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(b) pentru activitati admise si admise cu conditionari, daca acestea nu se conformeaza conditionarilor se va obtine acordul vecinilor de parcela.

Nu este admis dezvoltarea de alte functiuni decat cele enumerate la punctul "admise" si "admise cu conditionari".

UTILIZARI INTERZISE

Altele decat cele amintite la punctul "Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari". Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUASA

-FRONT SRADAL: **MINIM - 3M**

-LATERALE: **MINIM - 6M** dar nu mai putin de jumătate din inaltime masurata la cornisa sau atic in raport cu limita de proprietate.

-SPATE: - **nu este cazul**

-IN CAZUL COEXISTENTEI PE ACEEASI PARCELA A DOUA CORPURI DE CLADIRE, INTRE FATADELE ACESTORA SE VA ASIGURA O DISTANTA MINIMA EGALA CU 2 TREIMI DIN INALTIMEA CELEI MAI INALTE, DAR NU MAI PUTIN DE 3M.

-PENTRU PARCELELE DE COLT RETRAGEREA DIN ALINIAMENT SE VA FACE PE AMBELE FRONTURI (RESPECTIV MIN. 3M)

INDICI SI SUPRAFETE

NR. CAD. = 211929; LOT MAX PROPUȘ dotari de interes public = 2.292,77mp; LOT MINIM PROPUȘ = 2.134,82mp; NUMAR TOTAL DE LOTURI PROPUȘ pentru dotari = 2

Suprafata Teren totala etapa 1..... = 2,96Ha

-POT MAX = 40%

-CUT MAX = 0.9 - pentru toate cazurile

GARAJE; PARCAJE

Garajele sau parcajele vor fi dimensionate astfel incat sa fie conforme cu functiunea pe care o deservesc. Daca se realizeaza garaje in constructii independente, inaltimea maxima a acestora nu va depasi 3,5m la punctul cel mai inalt. Amplasarea lor se poate realiza alipit mejdiei cu respectarea COD Civil (scurgerea apelor pluviale, acordul vecinilor afectati), iar inaltimea lor pe latura alipita imprejmuirii nu va depasi 2,5m. Se recomanda invelitori tip terasa.

REGIM MAXIM DE INALTIME

(S/D)+P+1, (S/D)+P+M, (S/D)+P+R, D+P+M, D+P+R:

S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansarda, R - nivel retras

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m, nivelul retras va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80 m.

PARCAJE

Pentru functiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fara acces public:

- 1 loc de parcare la 80 mp arie utila, pentru functiuni fara acces public

- 1 loc de parcare la 40 mp arie utila, pentru functiuni cu acces public (acces public la ghisee, birouri, alte spatii)

- parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp arie utila.

Pentru functiuni tertiare:

Comert en detail: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti.

Unitati de alimentatie publica (restaurante, cafenele, cantine etc), sali pentru festivitati: un loc de parcare la 9 mp suprafata utila a salii de mese / salii de festivitati.

Servicii cu acces public: - 1 loc de parcare la 35 mp arie utila destinata accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal).

Servicii profesionale: - 1 loc de parcare la 35 mp arie utila destinata accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal).

Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp arie utila - parcare pentru biciclete 1 loc la 50 mp arie utila.

Nota: Pentru conformarea numarului de parcaje la functiunea propusa spre dezvoltare se va consulta Anexa 2 la RLU PUG Oradea, pentru functiunile care nu au fost detaliate in prezentul regulament.

SPATII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general dalaje de piatra de tip permeabil). In cazul in care se prevad garaje/parcaje subterane care depasesc amprenta cladirii, 50% din spatiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioara a acestora.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

2.3 REGULAMENT AFERENT LOTULUI PENTRU LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME CONSTITUITE IN MICI ANSAMBLURI. LOTUL NR. 9

UTILIZARI ADMISE

Locuinte individuale (unifamiliale).

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative (apartamente).

Locuinte colective mici, cuprinzand maximum 6 unitati locative pe o parcela, cu urmatoarele conditii:

- (a) suprafata minima, recomandata, a parcelei este de 2000 mp;
- (b) pe latura posterioara a parcelei se va dispune o perdea verde.

Se recomanda organizarea de ansambluri de locuinte individuale, semicolective si/sau colective mici, organizate in jurul unor accese si spatii verzi de folosinta comuna si configurate dupa tipologii rezidentiale variate (cladiri izolate, cuplate, insiruite, covor etc.).

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc.) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform *Anexei 1* la RLU PUG Oradea.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la RLU PUG Oradea.

Funcțiuni de invatamant si cercetare si Funcțiuni de turism, conform *Anexei 1* la RLU PUG Oradea, cu urmatoarele conditii:

- (a) functiunile de turism se vor limita la urmatoarele tipuri: vila turistica, pensiune turistica categoria urbana cu maxim 10 camere, hostel;
- (b) sa se elaboreze un PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;
- (c) sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip;
- (d) pe parcela sa nu existe alte functiuni.

UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul admise si admise cu conditionari. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

Detaliere functiuni complementare

Alimentatie publica: restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, bar, sau altele din aceasta categorie.

Servicii cu acces public: tiparire si multiplicare, servicii de educatie si formare profesionala, centru after-school, servicii postale si de curierat (relatii cu publicul), furnizare utilitati (relatii cu publicul), agentie de turism, agentie imobiliara, agentie de publicitate, agentie matrimoniala, servicii IT, salon de estetica si intretinere corporala (fitness, masaj, cosmetica, frizerie, coafor, baie publica, sauna), studio de body-piercing / tatuaje, curatorie de haine, studiu foto / video, filiala de biblioteca / mediateca, sau altele din aceeasi categorie.

Servicii profesionale: cabinet de medicina generala (medic de familie) cabinet de medicina de specialitate, clinica medicala de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnica dentara, cabinet de medicina veterinara, birou de avocatura, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanta juridica sau economica, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de arta, sau altele din aceeasi categorie.

Servicii manufacturiere: reparatii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalatii, asistenta IT, manufactura fina, reparatii incaltaminte, inlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinarie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie, sau altele din aceeasi categorie.

Dotari publice: (spatii publice, invatamant, sanatatem locuinte sociale, etc) spatii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joaca pentru copii etc.

CONDITONARI PENTRU FUNCTIUNILE SERVICII CU ACCES PUBLIC

- (a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
(b) suprafata utila ocupata de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, sa nu depaseasca 80 mp;
(c) sa implice maximum 5 persoane;
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
(e) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
(f) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUA

Pentru toate loturile de teren

-FRONT SRADAL: **MINIM-3M**

-LATERALE: **-nu este cazul**

-SPATE: **-nu este cazul**

-IN CAZUL COEXISTENTEI PE ACEEASI PARCELA A DOUA CORPURI DE CLADIRE, INTRE FATADELE ACESTORA SE VA ASIGURA O DISTANTA MINIMA EGALA CU 2 TREIMI DIN INALTIMEA CELEI MAI INALTE, DAR NU MAI PUTIN DE 6M.

-PENTRU PARCELELE DE COLT RETRAGEREA DIN ALINIAMENT SE VA FACE PE AMBELE FRONTURI (RESPECTIV MIN. 3M)

INDICI SI SUPRAFETE

NR. CAD. = 211929; LOT MAX PROPUS = 4.693,14mp; NUMAR TOTAL DE LOTURI PROPUSE = 1

Suprafata Teren etapa 1..... = 2,96Ha

-POT MAX=35% pentru locuinte si alte utilizari admise

-POT MAX=25% pentru institutii de educatie/ invatamant

-POT MAX=60% pentru locuite covor

-CUT MAX=0.9 pentru locuinte si alte utilizari admise

-CUT MAX=0.5 pentru institutii de educatie/ invatamant

REGIM MAXIM DE INALTIME

(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R:

S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansarda, R - nivel retras.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m. nivelul retras va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80 m.

PARCAJE

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinte individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp

(b) minimum doua locuri de parcare, dintre care, recomandabil, cel putin unul incorporat in volumul cladirii principale sau intr-un garaj, pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp

Locuinte individuale (unifamiliale) insiruite si covor, sau semicolective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

Pentru toate celelalte situatii: conform Anexei 2 la RLU PUG Oradea.

Parcela va avea un acces unic.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum doua locuri de parcare

Prin exceptie, in situatiile in care, din motive demonstrabile, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau numarul de parcaje necesar, pentru lucrari de restructurare partiala (schimburi de destinatie, demolari partiale, extinderi, mansardari, aditionare de noi corpuri de cladire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe baza de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

Institutiile de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai putin de doua.

ANEXE; GARAJE; FILIGORII

Anexele garajele sau filigoriile vor avea suprafata maxima construita cuprinsa intre 25-35mp. Inaltimea maxima nu va depasi 3,5m la punctul cel mai inalt. Amplasarea lor se poate realiza la minim 60cm fata de mejdie cu respectarea COD Civil (scurgerea apelor pluviale, acordul vecinilor afectati), iar inaltimea lor pe latura alipita imprejmuirii nu va depasi 2,5m. Se recomanda invelitori tip terasa.

SPATII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Spre strada/spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Oradea,
August.2023

SEF PROIECT / PROIECTAT
arh. Popa Silviu-Adrian

COORD. PROIECT SPECIALITATE URBANISM
arh. Sim Rodica

INTOCMIT
arh. st. | Roman Raul-Ionut

