REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAŢIE DE URBANISM PENTRU:
"PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME»

MUNICIPIUL ORADEA, STR. PAVILIOANELE C.F.R., NR.CAD. 13165 SI 13166
JUDETUL BIHOR

CAP. I – Dispoziţii generale

1. Rolul R.L.U.

Prezenţa documentaţie se întocmeşte conform Reglementării tehnice " Ghid Privind Metodologia de Elaborare şi Conţinutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal " ,Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripţiile cuprinse în RLU (permisiuni şi prescripţii) sunt obligatorii pe parcelele cu nr.Cad. 13165 si 13166 ce face obiectul PUZ

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 şi Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 şi prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului modificată şi completată în 2006.

Reglementările cuprinse în P.U.G. şi în prescripţiile 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 şi cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiţie, ci o fază premergătoare realizării investiţiilor. Unele prevederi ale PUZ –ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiţii. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcţie de fondurile puse la dispoziţie, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acţiunile, priorităţile, reglementările de urbanism – permisiuni şi restricţii necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor din zona studiată.

In cadrul PUZ de urbanizare se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- Directiile de dezvoltare a zonei studiate;
- Dezvoltarea infrastructurii rutiere si trasarea profilelor stradale noi propuse;
- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare;
- Stabilitea zonificarii functionale in cadrul zonei studiate.
- Stabilirea utilizarii si activitatilor permise in fiecare categorie de functiuni.

În conţinutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- accese pe proprietate ;
- lotizarea parcelelor studiate;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcţie de caracteristicile structurii urbane
- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT, etc)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- retrageri fata de limitele laterale ale terenului.
- retrageri fata de alimiament
- zonificarea functionala a terenului
- indici tehnici maximi admisi
- măsuri de protecţie 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 construcţii cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecţia mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului şi publicităţii 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 Sănătăţii nr. 536/1996 privind normele de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului naţional – secţiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea şi aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind privind amenajarea teritoriului şi urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea şi completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional – secţiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietăţii şi justiţiei precum şi unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcţiilor şi turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deşeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică;
- Codul civil.
- Aviz de oportunitate – Eliberat de Primaria Oradea.
- PUG ORADEA.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr. CAD: 13165 si 13166 in proprietatea dn-lui JURGIU TIBERIU SI doamnei JURGIU CORINA ROZALIA.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operaţională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea parcelei.

Condiţionările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicaţii, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană şi 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 reteaua existenta de-a lungul carosabilului DC 54, propusa spre extindere, evacuarea apelor uzate in reteaua de canalizare propusa spre extindere si respectiv racordarea la reteaua electrica 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 ternului sunt:

L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime, POT max 35 %, CUT max 0.9

L2: Locuinte individuale si sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative, POT max 35 % CUT max 0.9

Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente POT max 60 %, CUT max 2.8

V - Zona verde privata, cu acces public.: POT max: 0 %, CUT max 0

- 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

Terenurile studiate se afla in intravilanul Municipiului Oradea, Judetul Bihor si sunt amplasate in partea de nord-vest a localitatii.

Accesul la terenuri se poate realizeaza pe latura de est, atat pietonal cat si auto, de pe strada Plantelor, iar de pe latura vest de pe str. Gurghiului si str. Pavilioanele C.F.R.

Parcelele identificate prin nr.cad. 13165, 13166 la ora actuala sunt libere de constructii.

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonarile functionale aprobare în Regulamentul General de Urbanism.

Perimetrul studiat, compus din nr.cad 13165 si nr.cad. 13166 si strazile care asigura circulatia rutiera si pietonala, respectiv Str. Gurghiului, Str. Pavilionului C.F.R. si Str. Plantelor se învecinează:

La Est – Teren in proprietarea publica a Primariei Oradea : nr.cad. 216238, nr.cad. 165758 – str. Plantelor

La Vest – nr.cad. 18536, 18537, 173840, 173841, 175311, 175318, 175319, 175324 – proprietati private in proprietatea persoanelor fizice sau juridice, alaturi de strazile amplasate intre aceste cadastrale, printre care si Str. Pavilionului C.F.R. cu nr.cad. 15082, care desparte cele doua numere cadastrale care au generat P.U.Z. si nr.cad. 175329 strada publica in proprietatea Primariei Oradea.

La Nord – Str. Gurghiului, nr. cad. 212494

La Sud – Teren in prop. privata nr.cad. 161838, 161839, 212703, 161841, 161843, 13188, 157955.

În conformitate cu prevederile PUG Oradea şi CU nr. 672 / 19.02.2024, terenurile sunt situate în intravilanul localitatii Oradea, in afara perimetrului de protectie fata de obiectivele cu valoare de patrimoniu sau in zona de protectie a drumului judetean sau national.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului aprobate este:

Uliu – Zona de urbanizare. Locuinte cu regim de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Locuinte colective mici ;

Se vor respecta reglementarile fiscale specifice localitatii sau a zonei, stabilite prin acte administrative de catre Consiliul Local Oradea.

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulamentul General de Urbanism.

POT existent : 0 %

CUT existent : 0.0

Funcțiuni propuse in zona de urbanizare:

L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime,

L2: Locuinte individuale si sau semicolectiva cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative,

Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente si

V - Zona verde privata, cu acces public.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele sau zonele învecinate, viitoarele constructii se vor incadra in limita de implantare propusa in fiecare zona functionala si in prezentata documentatie.

Suprafata totala a terenului pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. are o suprafata 33 298 mp, din care:

S. Terenuri care au generat PUZ = 31 700 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13165 = 12 633 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13166 = 19 067 mp

S. Teren in proprietatea Primariei Oradea – str. Pavilioanele C.F.R.: 1 598 mp

Suprafate rezultate in urma bilantului teritorial pe terenuri studiate:

Suprafata rezervata loturilor de locuire : 26082 mp,

Suprafata teren rezervata pentru creare drumuri publice : 4 548 mp

Suprafata rezervata zonei de servicii : 1 070 mp

Suprafate rezultate in urma bilantului teritorial pe zona de studiu :

Suprafata verde propusa in zona de studiu : 3 307 mp, din care:

- Spatii verzi pe domeniul public : 608 mp – amplasate in aliniamentul profilelor stradale.
- Spatii verzi pe domeniul privat, dar cu acces public : 2 699 mp

Carosabil si trotuare :

- Carosabil si troatuar pe teren in domeniul public: 1 391 mp
- Carosabil si trotuar nou creat prin trecerea terenului din prop.privata in prop. Publica : 4 116 mp
- Trotuare pe zona V pt accese pe terenuri private: 869 mp

Zona destinate locuirii: 22 685 mp – zona construibila si imprejmuita

Zona servizii : 930 mp – zona construibila si imprejmuita.

Din numarul total de 63 de loturi propuse, 5 sunt destinate realizarii a 3 drumuri cu profile de 9.00 m (Lot 61) si de 12.00 m (Lot 59 si 60), respectiv largirii profilului stradal al strazii Gurghiului la 12.00 m (Lot 62) si permeabilizarii circulatiei (Lot 63).

Un loc este propus pentru servicii cu acces public si 57 de loturi destinte locuintelor.

Pe loturile 1-14, 21-31 si 38-53 este permisa construirea de locuinte individuale.

Pe loturile 15-20, 33-37 si 54-58 este permisa construirea de locuinte individuale, cuplate sau duplex cu maxim doua unitati locative.

Regimul maxim de inaltime permis pe loturile destinate locuintelor este de : S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.

Regimul maxim de inaltime permis pe lotul de servicii este de : S/D+P+2+R/M

7. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament, in front discontinu, deschis.

Condiţiile de amplasare a construcţiilor faţă de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36 /1996 – administrarea drumurilor publice, ordonanţa 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public şi domeniul privat. Amplasarea faţă de aliniament se face conform RLU.

Prin prezentul studiu s-au stabilit limitele de amplasare a clădirilor.

Retragerile propuse sunt următoarele, atat pt. zona L1 si L2:

Retragere aliniament: min. 3.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi pt.corp principal cat si pt corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi.

Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.

Garajele se vor retrage cu minim 6.0 m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

Retrageri laterale: Constructii principale: min. 3.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic

Constructii secundare: (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil.

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipii limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.

Retrageri posterioare: minim 6.0 m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire.

Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE cladirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.

Retragerile propuse sunt următoarele pt. zona I/S:

Retragere aliniament: min. 6.00 m - minim la aliniament cu zona V.

Retrageri laterale: min.4.50 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai putin de 1/2 din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superiora.

Retragere posterioara: min. 6.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H maxim al cladirii

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

Le loturile din Zona L2 amplasarea pe parcela a doua unitati locative: se vor amplasa in sistem cuplat sau duplex. NU se permite amplasara a doua corpuri de cladire principale individual pe aceasi parcela.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatoii

Accesibilitata la caile de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale: accesul se va realizeaza in de pe latura de est, din strada Plantelor pentru parcelele de colt cu front la strada Plantelor, restul loturilor destinate locuirii urmand sa aibe accesul de pe strazile perpendiculare pe Strada Plantelor, respectiv Str. Gurghiului, Str. Pavilionului C.F.R., si de pe drumurile publice nou propuse (Lot 59, Lot 60 si Lot 61).

Deplasarea autoturismelor se va realiza prin drumurile existente si prin cele nou propuse. Pietonii se vor putea deplasa pe trotuarul amplasat de-a lungul drumului, care are la randul sau un profil de min. 1.5 m - aferent profilului stradal de 9.00 m, respectiv min. 2.0 m – aferent profilului stradal de 12.00

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 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcarea unei masini in fata.

Pentru zona functionala **I/S** numarul parcarilor se va dimensiona conform Anexei 2 la PUG Oradea, in functie de functiunea cladiirii propuse.

Parcarile se vor asigura in incinta fiecarui lot.

Accesul la parcela de servicii se va realiza din str. Plantelor.

Accesul la parcelele de locuire se va realiza atat in str. Plantelor cat si din str. Amplasate perpendicular pe aceasta.

9. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de înălţime propus pentru zona L1 si L2:

Regim de inaltime cladiri principale:
S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.
Etajul se va retrage cu min. 1,80 m, fata de fatada principala
Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m
H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8.00 m
H. max. coama - spatii anexe: 3.50 m

Regimul de inaltime propus pentru zona Is :

Regim de inaltime: maxim: S/D+P+2+R/M
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 15.00 m

10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Constructiile noi se vor racorda la reţeaua de energie electrică existenta in zona.

Se propune extinderea retelei de apa si canalizare, de-a lungul profilelor stradale noi create.

10. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor din zona L1 si L2 se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 3.00 m si maxim 6.0, retrageri laterale de minim 2.00 m cu 4.00 m sau 3.00 m cu 3.00 m si retrgerea spate de 6.00 m.

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

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor din zona I/S se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de 6.00, retrageri laterale de minim 4.5 m, sau minim ½ din H maixim la atic sau la cornisa superioara.

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

Toate parcelele noi create vor avea o forma regulate.

Suprafata zona propusa spre Urbanizare = 33 298 mp, din care:

S. Terenuri care au generat PUZ = 31 700 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13165 = 12 633 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13166 = 19 067 mp

S. Teren in proprietatea Primariei – str. Pavilioanele C.F.R. = 1 598 mp.

- Suprafete loturi propuse:

LOT 1 = 416 mp
LOT 2 = 381 mp
LOT 3 = 379 mp
LOT 4 = 377 mp
LOT 5 = 374 mp
LOT 6 = 372 mp
LOT 7 = 438 mp
LOT 8 = 398 mp
LOT 9 = 382 mp
LOT 10 = 380 mp
LOT 11 = 377 mp
LOT 12 = 375 mp
LOT 13 = 373 mp
LOT 14 = 444 mp
LOT 15 = 500 mp
LOT 16 = 524 mp
LOT 17 = 536 mp
LOT 18 = 538 mp
LOT 19 = 523 mp
LOT 20 = 500 mp
LOT 21 = 488 mp
LOT 22 = 448 mp
LOT 23 = 448 mp
LOT 24 = 448 mp
LOT 25 = 448 mp
LOT 26 = 468 mp
LOT 27 = 479 mp
LOT 28 = 480 mp
LOT 29 = 480 mp
LOT 30 = 480 mp
LOT 31 = 480 mp
LOT 32 = 1 070 mp - Servicii
LOT 33 = 505 mp
LOT 34 = 510 mp
LOT 35 = 510 mp
LOT 36 = 510 mp
LOT 37 = 510 mp
LOT 38 = 444 mp
LOT 39 = 444 mp
LOT 40 = 444 mp
LOT 41 = 444 mp
LOT 42 = 444 mp
LOT 43 = 444 m
LOT 44 = 440 mp
LOT 45 = 446 mp

LOT 46 = 446 mp
LOT 47 = 446 mp
LOT 48 = 446 mp
LOT 49 = 446 mp
LOT 50 = 446 mp
LOT 51 = 446 mp
LOT 52 = 511 mp
LOT 53 = 511 mp
LOT 54 = 511 mp
LOT 55 = 511 mp
LOT 56 = 511 mp
LOT 57 = 511 mp
LOT 58 = 511 mp
LOT 59 = 1 633 mp – drum public
LOT 60 = 1 614 mp – drum public
LOT 61 = 1 236 mp – drum public
LOT 62 = 61 mp – drum public
LOT 63 = 4 mp – drum public

Se propune cedarea unei suprafete de teren de 4 548 m pentru reglementarea profilelor stradale.

Astfel ca suprafata totala a zonei destinate locuirii si de servicii este de 27 152.00 m

11. Bilanturi teritoriale

Suprafata totala a terenului pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. are o suprafata 33 298 mp, din care:

S. Terenuri care au generat PUZ = 31 700 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13165 = 12 633 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13166 = 19 067 mp

S. Teren in proprietatea Primariei Oradea – str. Pavilioanele C.F.R.: 1 598 mp

Suprafate rezultate in urma bilantului teritorial pe terenuri studiate:

Suprafata rezervata loturilor de locuire : 26082 mp,

Suprafata teren rezervata pentru creare drumuri publice : 4 548 mp

Suprafata rezervata zonei de servicii : 1 070 mp

Suprafate rezultate in urma bilantului teritorial pe zona de studiu :

Suprafata verde propusa in zona de studiu : 3 307 mp, din care:

- Spatii verzi pe domeniul public : 608 mp – amplasate in aliniamentul profilelor stradale.
- Spatii verzi pe domeniul privat, dar cu acces public : 2 699 mp

Carosabil si trotuare :

- Carosabil si troatuar pe teren in domeniul public: 1 391 mp
- Carosabil si trotuar nou creat prin trecerea terenului din prop.privata in prop. Publica : 4 116 mp
- Trotuare pe zona V pt accese pe terenuri private: 869 mp

Zona destinate locuirii: 22 685 mp – zona construibila si imprejmuita

Zona servizii : 930 mp – zona construibila si imprejmuita.

11. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejmuiri

Spații verzi

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

Împrejmuiri

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 funcţională

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

Funcţiuni propuse in zona de urbanizare:

L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime,

L2: Locuinte individuale si sau semicolectiva cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative,

Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente si

V - Zona verde privata, cu acces public.

Pentru parcelele studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a ternului sunt:

Pentru zona de locuire L1 si L2 - POT max = 35 % şi CUT max = 0.9

Pentru zona de servicii Is – POT max = 60% si CUT max = 2.8

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale

REGIM TEHNIC PROPUS pentru zona: L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime

LOT 1 - 14, 21 - 31 si 38 - 53

Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaj, filigorie

Utilizari admise cu conditionari:

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en detail, conform Anexei 1 la PUG Oradea, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafaţa utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depăşească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă.
- 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:

- să se desfasoare în paralel cu functiunea de locuire;
- suprafaţa utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depăşească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă.

Utilizari interzise: altele decat cele admise mai sus.

Suprafata minima lot: 370.0 mp

Front stradal minim: 12.0 m

Retragere aliniament: min. 3.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi pt.corp principal cat si pt corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi.

Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.

Garajele se vor retrage cu minim 6.0 m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

Retrageri laterale: Constructii principale: min. 3.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic

Constructii secundare: (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil.

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipii limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.

Retrageri posterioare: minim 6.0 m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire.

Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE cladirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.

Regim de inaltime: S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.

Etajul se va retrage cu min. 1,80 m, fata de fatada principala

Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m

H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8.00 m

H. max. coama - spatii anexe: 3.50 m

Spatii verzi: minim 40% din S. terenului

Loc parcare: minim 1 loc / locuinta

minim 2 locuri / in cazul prezentei serviciilor pe parcela.

Acces auto: Latime maxima acces auto: 5 m

Tipuri cladiri secundare: Filigorii, piscine, anexe gospodaresti, garaje

Suprafata max. totala anexe: 80 mp

P.O.T. 35 % - locuinte si servicii

C.U.T. 0.9 - locuinte si servicii

Aspect exterior corp cladiri spre Str. Plantelor: Toate fatadele se vor trata in mod unitar,

Fatada principala de la cladirile de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va orienta spre Str. Plantelor.

Accesul in corpurile principale de cladire de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va realiza din str. Plantelor

Imprejmuire: H. Maxim 2.50 m

Limita inprejmuirii spre strada se va amplasa cu retragere de 3.0 m fata de limita de proprietate a parcelelor, respectiv intre zona verde si Liu.

REGIM TEHNIC PROPUS pentru zona: L2: Locuinte individuale si/sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim doua unitati locative cu regim redus de inaltime

LOT 15-20, 33-37 si 54-58

Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale) , cuplate sau duplex cu maxim doua unitati locative si anexele acestora si anexele acestora: garaj, filigorie

Utilizari admise cu conditionari:

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en detail, conform Anexei 1 la PUG Oradea, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, 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 prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- 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 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:
- să se desfasoare în paralel cu functiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, 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 prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Utilizari interzise: altele decat cele admise mai sus.
Suprafata minima lot: 500.0 mp
Front stradal minim: 12.0 m
Amplasarea pe parcela a doua unitati locative: se vor amplasa in sistem cuplat sau duplex. NU se permite amplasara a doua corpuri de cladire principale individual pe aceasi parcela.
Retragere aliniament: min. 3.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi pt.corp principal cat si pt corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi.
Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.
Garajele se vor retrage cu minim 6.0 m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.
Retrageri laterale: Constructii principale: min. 3.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic
Constructii secundare: (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil.
Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipii limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.
Retrageri posterioare: minim 6.0 m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire.
Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.
TOATE cladirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.
Regim de inaltime: S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.
Etajul se va retrage cu min. 1,80 m, fata de fatada principala
Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m
H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8.00 m
H. max. coama - spatii anexe: 3.50 m
Spatii verzi: minim 40% din S. terenului
Loc parcare: minim 1 loc / locuinta
minim 2 locuri / in cazul prezentei serviciilor pe parcela.
Acces auto: Latime maxima acces auto: 5 m
Tipuri cladiri secundare: Filigorii, piscine, anexe gospodaresti, garaje
Suprafata max. totala anexe: 80 mp
P.O.T. 35 % - locuinte si servicii
C.U.T. 0.9 - locuinte si servicii
Aspect exterior corp cladiri spre Str. Plantelor: Toate fatadele se vor trata in mod unitar,
Fatada principala de la cladirile de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va orienta spre Str. Plantelor.
Accesul in corpurile principale de cladire de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va realiza din str. Plantelor
Imprejmuire: H. Maxim 2.50 m
Limita inprejmuirii spre strada se va amplasa cu retragere de 3.0 m fata de limita de proprietate a parcelelor, respectiv intre zona verde si Liu.

REGIM TEHNIC PROPUS pentru zona: Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente

REGIM TEHNIC PROPUS pentru zona: Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente

Utilizari admise in Is: Servicii administrative, servicii de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare (comert en-detail, alimentatie publica, acces public, servicii manufacturiere), de cultura, invatamant, cercetare, sanatate si asistenta sociala, turism (cladiri de cazare)

Este permisa modificarea zonei de servicii pe baza de PUZ, dar nu este permisa reducerea suprafetei acesteia sau schimbarea in zona de locuit.

Retragere aliniament: min. 3.00 m – Str. Plantelor.

Retrageri laterale: min. 3.00 m – la Nord si min. 9.0 m – la Sud la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai putin de 1/2 din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superiora.

Retragere posterioara: min. 6.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H maxim al cladirii

Regim de inaltime: maxim: S/D+P+2+R/M

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 15.00 m

Spatii verzi: minim 20% din s. terenului

Loc parcare: Conf. Anexei 2 la PUG Oradea

P.O.T. 60 %

C.U.T. 2.8

Imprejmuire: H. Maxim 2.50 m. Spre spatiul public va avea soclu opac cu H.max. 80 cm si o parte transparenta. Se recomanda dublarea imprejmuirii de garduri vii.

Zona verde cu acces public NU se va imprejmui, limita imprejmuirii se va amplasa intre zona V si zona Is.

REGIM TEHNIC PROPUS zona : V - Zona verde privata, cu acces public

Zonificare propusa : Promenade, spatii verzi amenajate cu acces public nelimitat, pe teren privat.

Utilizari admise : Plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme, mobilien urban, amenajari pentru joaca, odihna, echipari edilitare.

P.O.T. 0 %

C.U.T. 0.0

Imprejmuire : Se vor amplasa cu o retragere de min.3.0 m fata de aliniamentul parcelelor, respectiv la limita de proprietate a terenului, la limita dintre zona verde si Liu, respectiv IS.

Intretinerea spatiilor verzi din aceasta zona revine in sarcina proprietarilor parcelelor private.

Studiile geotehnice si proiectele de specialitate intocmite de beneficiari vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in vedere specificul programului propus.

Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea functionala a parcelelor, din punct de vedere a zonificarii functionale, a amplasarii constructiilor noi si a retragerilor fata de limitele terenului, teren pe care beneficiarul doreste sa construiasca cladiri cu regim de inaltime maxim de S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele supraterane.

Valorile indicilor urbanistici propuşi pentru fiecare zonă funcţională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică şi întocmirea fişei bunului imobil (FBI), după formulele:

a)**POT** = Sc/Sp x 100 (%)

b)**CUT**=Sd/Sp

în care:

Sc = suprafaţa construită la sol;

Sd = suprafaţa desfăşurată a clădirii.

Sp = suprafaţa parcelei (aşa cum este înscrisă în cadastru şi 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.

- **CONCLUZII:**
  UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:

Prin PUZ se propune:

1. Dezmembrarea celor 2 numere cadastrale in 63 de loturi dintre care 57 destinate locuirii, 5 destinate drumurilor si 1 destinat serviciilor.
2. Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.
3. Stabilirea limitei de implantare a cladiriilor propuse.
4. Stabilirea regimului de inaltime propus.

Indicatorii urbanistici propusi prin PUZ elaborat sunt:

1. L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime, POT max 35 %, CUT max 0.9
2. L2: Locuinte individuale si sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative, POT max 35 % CUT max 0.9
3. Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente POT max 60 %, CUT max 2.8
4. V - Zona verde privata, cu acces public.: POT max: 0 %, CUT max 0

Întocmit,
Arh. Gavrilas Adela

P.U.Z.

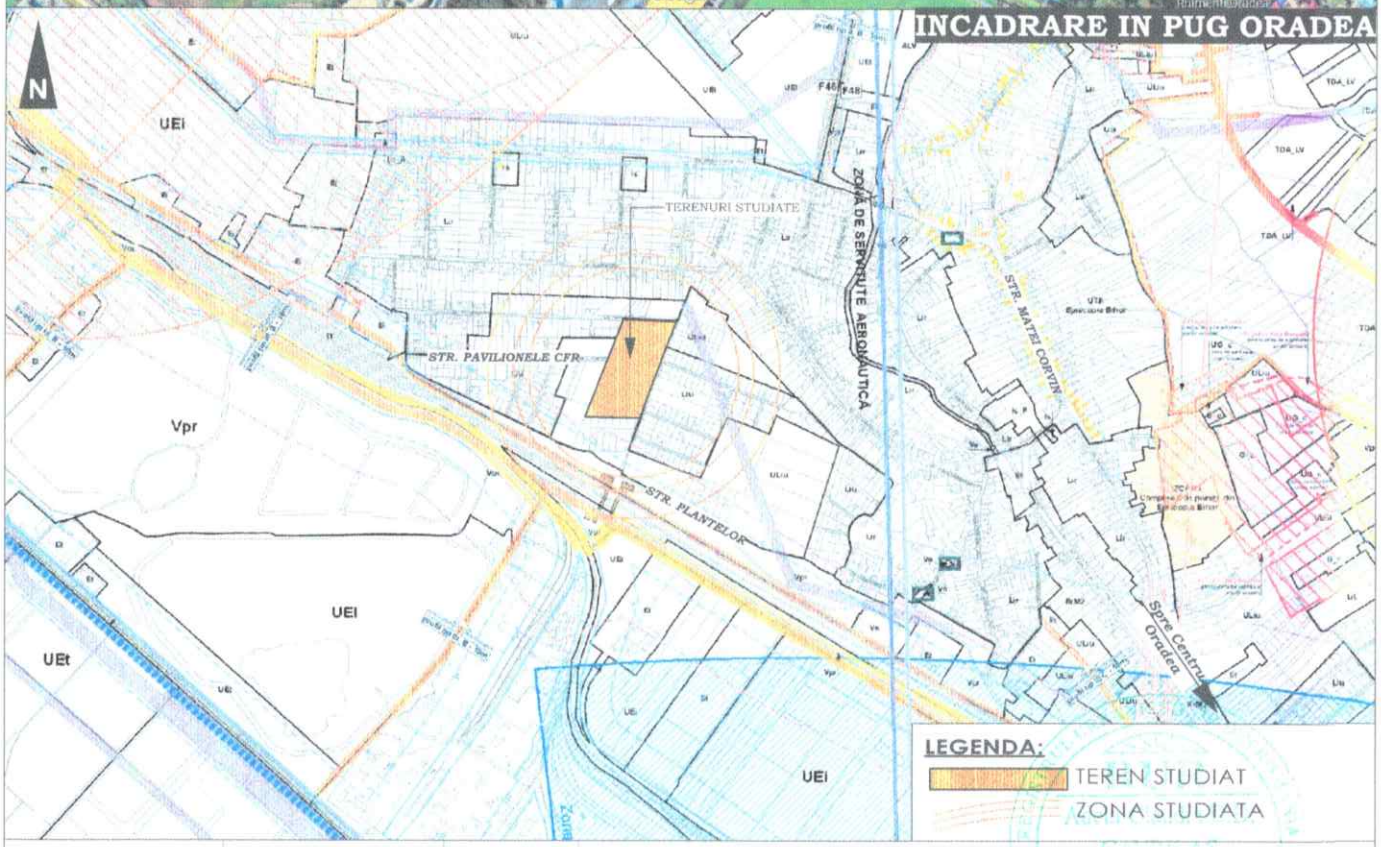
ORADEA, STR. PAVILIOANELE C.F.R., NR.CAD 13165 SI 13166, BIHOR

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME

INCADRARE IN ZONA / PUG

INCADRARE IN ZONA

INCADRARE IN PUG ORADEA



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data

urbanline

SC. URBANLINE STUDIO S.R.L.
J5/679/2002 CUI 14760715
Adresa: Oradea, str. Gheorghe Doja, nr.10, ap.2
E-mail: urbanlinestudio@gmail.com
Tel: 0744-768 161 / 0743-126 871

Beneficiar: JURGIU TIBERIU SI JURGIU CORINA ROZALIA

Proiect nr.: 215/2023

Sef proiect:	Arh. Gavrilas Adela	Scara: 1:25 000	
Proiectat:	Arh. Gavrilas Adela	Elaborat: SEPT. 2023	Titlu proiect: PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME, Str. Pavilioanele C.F.R., nr.cad. 13165 si 13166, Mun. Oradea, Jud.Bihor
Desenat:	Arh.Stag.Spiridon Luiza	Data listarii:	Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA / PUG

Faza: P.U.Z.

Plansa nr.: U.01