

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

DENUMIREA PROIECTULUI:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL.

OBIECTIV :

PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE.

AMPLASAMENT:

mun.Oradea, strada Sofiei, nr.cad.cad.6804, 6808, 6809, 171931,
217508, 217481, 217333;

INITIATOR:

S.C. DARCONTI INVEST SRL.

ELABORATOR :

S.C. ParctVarh Studio SRL.
loc.Oradea, strada J.Tibor, nr.33E, jud.Bihor;

DATA ELABORARII:

IULIE. 2024.

ParctVarh Studio
arhitectura și urbanism

A: strada Aviatorilor, nr. 59, cam.2, Oradea, T: +4 0747 506 907, E: pop.adrianradu@yahoo.com

Subzona 'Li-LOCUINTE INDIVIDUALE'

1. UTILIZĂRI ADMISE :

(a) Locuinte individuale;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

(a) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare.

(b) Instalații exterioare de climatizare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE :

(a) Altele decât cele prevazute la pct.1;

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI. :

Atat forma cat si suprafata loturilor va fi conforma cu prevederile plansei U3 - Reglementari;

(a) vor avea front la stradă.

(b) Lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 15,00 m.

(c) suprafata parcelelor va fi mai mare sau egală cu 500mp;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Relatia imobilelor viitoare cu aliniamentul propus a fost studiata si particulatizata pentru zona studiata, respectiv:

(a) Retragera dinspre aliniamentul strazii Sofiei va fi de min.6,00m;

(b) Retragera dinspre aliniamentul strazilor formate în frontul secundar strazii Sofiei va fi de min.3,00m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.:

(a) Imobilele propuse(corpul principal-locuinta) se vor retrage in total min.5m fata de limitele laterale de proprietate, in concordanta cu plansa U3 Reglementari Urbanistice.

(b) Fata de limita de proprietate posterioara(corpul principal-locuinta), se va retrage cel putin 9m, exceptie facand lotul nr.1 si lotul nr.2 unde edificabilul parcelei va fi reprezentat de suprafata cuprinsa intre aliniament si aliniamentul de fund(26m de la aliniament)

(c) EXCEPTII de la retragerile laterale si posterioara, fac anexele la locuinta, a caror suprafata nu va depasi 10% din suprafata terenului si a caror regim de inaltime va fi PARTER. Acestea vor putea fi amplasate in conformitate cu prevederile C.C.

7. CIRCULATIIL ȘI ACCESE:

(a) O parcela va avea un singura acces auto pe lot, cu latime maxima de 5m și un singur acces pietonal.

(b) Exceptie pot face loturile de colt, care-si pot suplimenta/muta accesul cu inca o poarta auto sau pietonala.

8. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR :

Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Este interzisă stationarea autoturismelor pe drumurile publice. Fiecare parcela va beneficia de min. 1 parcaj auto.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR :

(a) Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+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.

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului. Se interzic pastisele arhitecturale.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR :

Zona va fi echipată edilitar complet. Clădirile se vor racorda/bransa pentru asigurarea utilitatilor necesare, la rețelele publice stradale. Fiecare parcela va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Rețelele publice de utilități, respectiv rețelele de alimentare cu apă, energie electrică canalizare menajera și pluviala vor fi extinse prin grija și pe cheltuiala beneficiarului.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE :

Spatiile verzi, vor ocupa cel puțin 30% din suprafața parcelelor;

13. ÎMPREJMUIRI:

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.

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%;

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.90;

Intocmit:

arh. Pop Adrian Radu



Nota: Subzona Va – se va supune acelorasi reglementari impuse in UTR Va – PUG Oradea.

Subzona PrLEA – este needificabila pana la desfiintarea LEA. Odata desfiintata LEA, terenul va putea fi alipit lotului nr.20, lotului nr.21, lotului nr.22.