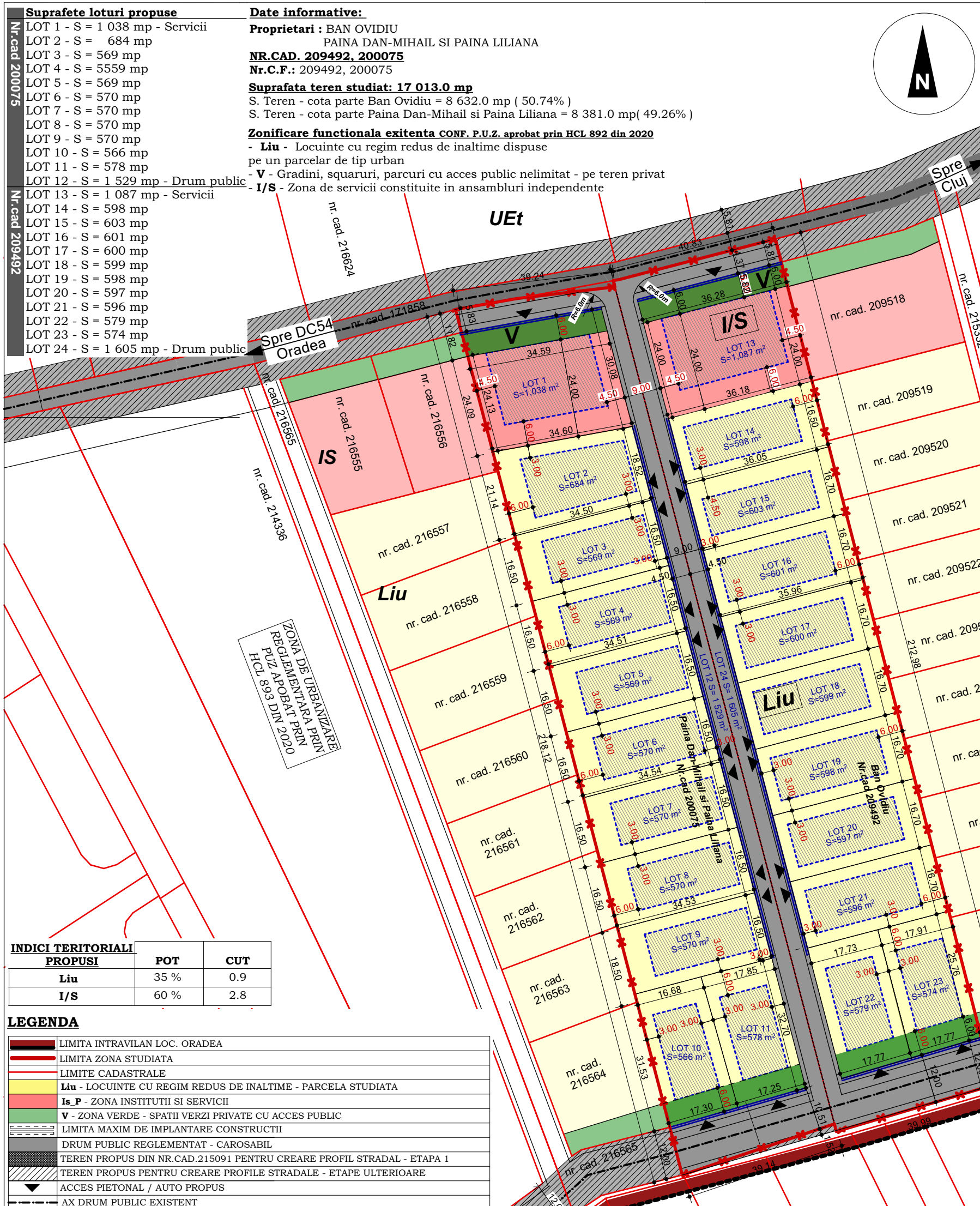
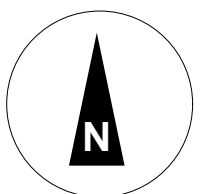


P.U.Z.
NR.CAD. 209492, 200075
ORADEA, JUD. BIHOR

**PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU
REGIM MIC DE INALTIME SI SERVICII
REGLEMENTARI URBANISTICE**



SUMAR REGIM TEHNIC PROPUS: ZONA LIU - LOTURI CU SUPRAFATA MAI MARE SAU EGALA CU 500 MP

- Zonificare propusa: **L2: Locuinte individuale si sau semicolectiva cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative**
- LOT: **16 - 20 si 53 - 59**
- Utilizari admise: **Locuinte individuale, cuplate sau duplex cu maxim doua unitati locative si anexele acestora.**
- Utilizari admise cu conditionari:
- Servicii cu acces public** (servicii de proximitate) si comert en detail, conform Anexei 1 la PUG Oradea, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:
 - sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - suprafata utila ocupata de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, sa nu depaseasca 80 mp;
 - sa implice maximum 5 persoane;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela.
 - pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile.
- Servicii profesionale sau manufacturiere**, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:
 - sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
 - suprafata utila ocupata de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, sa nu depaseasca 80 mp;
 - sa implice maximum 5 persoane;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela.

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 amplasarea a doua corpuri de cladire principale individual pe aceeași parcela.
Retragere aliniament: minim 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 min. 6.0 m fata de aliniament, pt. a permite parcare in fata a unei masini.
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 amplasate 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
Acces auto:	minim 2 locuri / in cazul prezentei serviciilor pe parcela. 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 cladirea de pe lotul 59 se va orienta spre Str. Plantelor.	
Accesul in corpul principal de cladire de pe lotul 59 se va realiza din str. Plantelor	
Imprejmuire:	H. Maxim 2.50 m Limita imprejmuirii 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 - Is
Zonificare propusa: 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 suprafetii acestora sau schimbarea in zona de locuit.
- Retragere aliniament: minim 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 superioara.
- Retragere posterioara: minim 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 imprejmu, limita imprejmuirii se va amplasa intre zona V si zona Is.

REGIM TEHNIC PROPUS - 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, mobilier urban, amenajari pt. joaca, odihna, echipari editilare.
- Imprejmuire: Se vor amplasa cu retragere de 3.0 m fata de aliniamentul parcelelor, respectiv fata de limita de proprietate a terenului la limita dintre zona verde si Liu, respectiv Is.
- P.O.T. 0 %
- C.U.T. 0.0
- Intretinerea spatiilor verzi din aceasta zona revine in sarcina proprietarilor parcelelor private.

INDICI TERITORIALI PROPUSI	POT	CUT
Liu	35 %	0.9
I/S	60 %	2.8

LEGENDA

	LIMITA INTRAVILAN LOC. ORADEA
	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITE CADASTRALE
	Liu - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME - PARCELA STUDIATA
	Is - P - ZONA INSTITUTII SI SERVICII
	V - ZONA VERDE - SPATII VERZI PRIVATE CU ACCES PUBLIC
	LIMITA MAXIM DE IMPLANTARE CONSTRUCTII
	DRUM PUBLIC REGLEMENTAT - CAROSABIL
	TEREN PROPUS DIN NR.CAD.215091 PENTRU CREARE PROFIL STRADAL - ETAPA 1
	TEREN PROPUS PENTRU CREARE PROFILE STRADALE - ETAPE ULTERIOARE
	ACCES PIETONAL / AUTO PROPUS
	AX DRUM PUBLIC EXISTENT

- *Note:
- Terenurile care au generat prezentul PUZ sunt: Nr.Cad. 209492 si 200075 si se afla in proprietatea: Ban Ovidiu, Paina Dan-Mihail si Paina Liliana
 - Conform extraselor de carte funciara nr. 209492, respectiv 200075, terenurile studiate au categoria de folosinta Arabil.
 - Plansele au fost intocmite in baza schitei cadastrale vizate de OCPI, a suportului cadastral vizat de catre topograf si PUG Oradea.
 - Profilul stradal propus pentru noul drum public este de 9.00 m cu doua benzi de circulatie pe sens.
 - Imprejmuirile parcelelor rezultate in urma procesului de parcelare se vor realiza conform COD CIVIL.
 - Reglementarile impuse prin prezenta documentatie au efect juridic strict asupra parcelelor care au generat PUZ
 - Suprafata de teren rezervata spatiului verde privat (Zonificare V) va fi destinata STRICT amenajarilor spatiilor verzi, plantatii de arbori, gradini, parcuri, etc, nu se permit constructii in aceste zone. Aceste spatii verzi vor fi cu caracter public, iar terenul aferent va ramane in proprietate privata. Se va planta vegetatie inalta si medie si se vor amenaja alei auto si pietonale.
 - Corpurile principale de cladire se vor amplasa in limita de implant constructii propusa, iar corpurile secundare (anexe, garaje, etc) se vor amplasa conf. Cod.Civil
 - Suprafata lotului 23 se propune a fi trecuta din prop.privata in prop.publica a Mun.Oradea pentru amenajare drumuri publice

BILANT TERITORIAL PROPUS

ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA	PROCENT
LOCUIRE INDIVIDUALA SI SEMICOLECTIVA	11 333.0 mp	66.61 %
SERVICII CU ACCES PUBLIC	1 701.0 mp	10.00 %
SPATII VERZI PRIVATE CU ACCES PUBLIC	845.0 mp	4.97 %
CIRCULATII RUTIERE SI PIETONALE	3 134.0 mp	18.42 %
TOTAL	17 013.0 mp	100.00 %

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
Ogis Studio	SC. OGIS STUDIO S.R.L. J5/336/2018 CUI 38851659 Adresa: Oradea, str. Gheorghe Doja, nr. 10 E-mail: urbaninestudio@gmail.com Tel: 0744-768 161 / 0743-126 871			
Coordonator:	Arh. Gavrilas Adela		Scara: 1:1000	Beneficiar: BAN OVIDIU, PAINA DAN-MIHAIL, PAINA LILIANA
Proiectat:	Arh. Gavrilas Adela		Elaborat: APR. 2024	Proiect nr.: 42/2024
Desenat:	Arh. Gavrilas Adela		Data listarii:	Faza: P.U.Z.
				Titlu planşa: PLANŞA DE REGLEMENTARI URBANISTICE
				Planşa nr.: U.03