

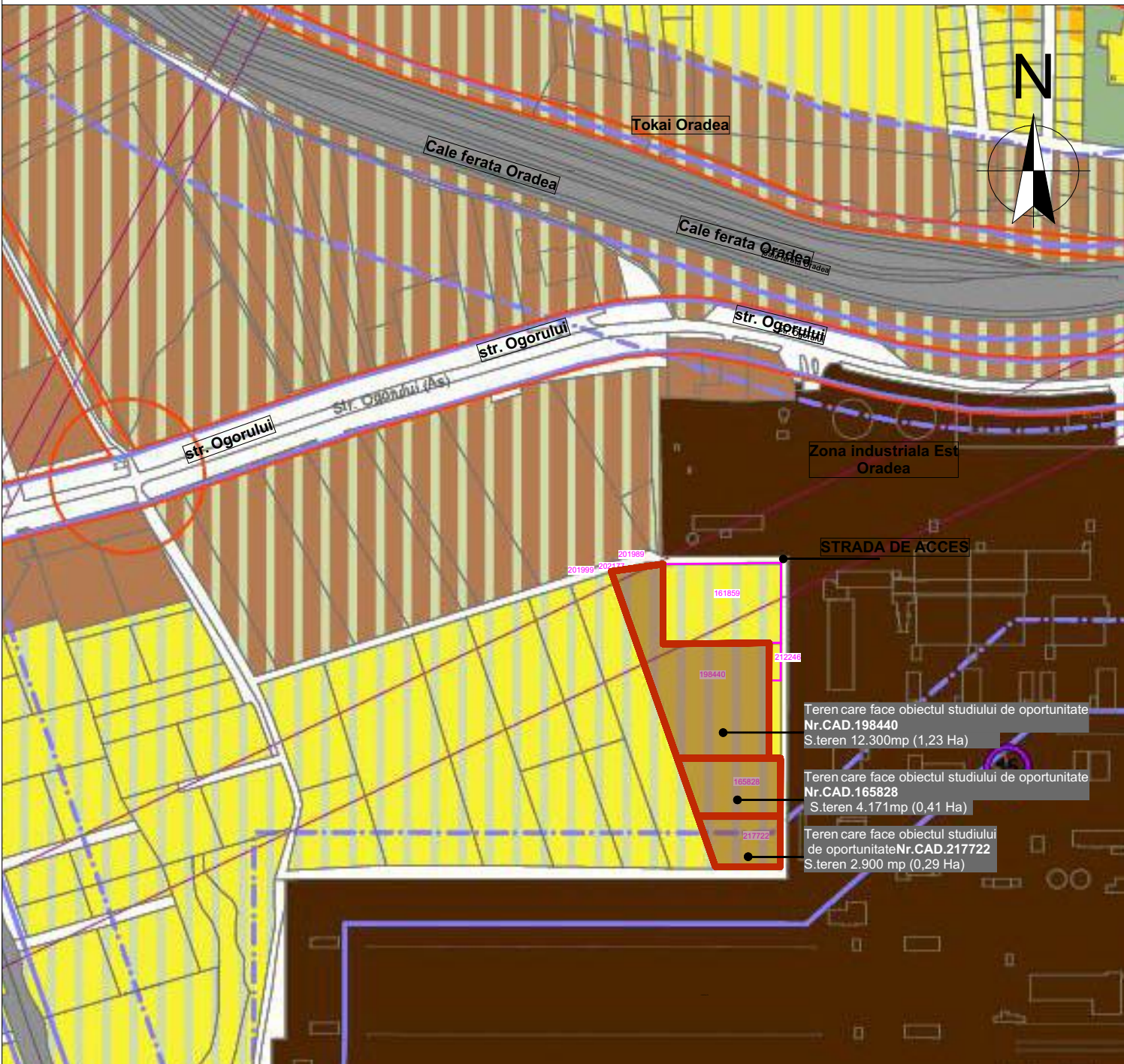
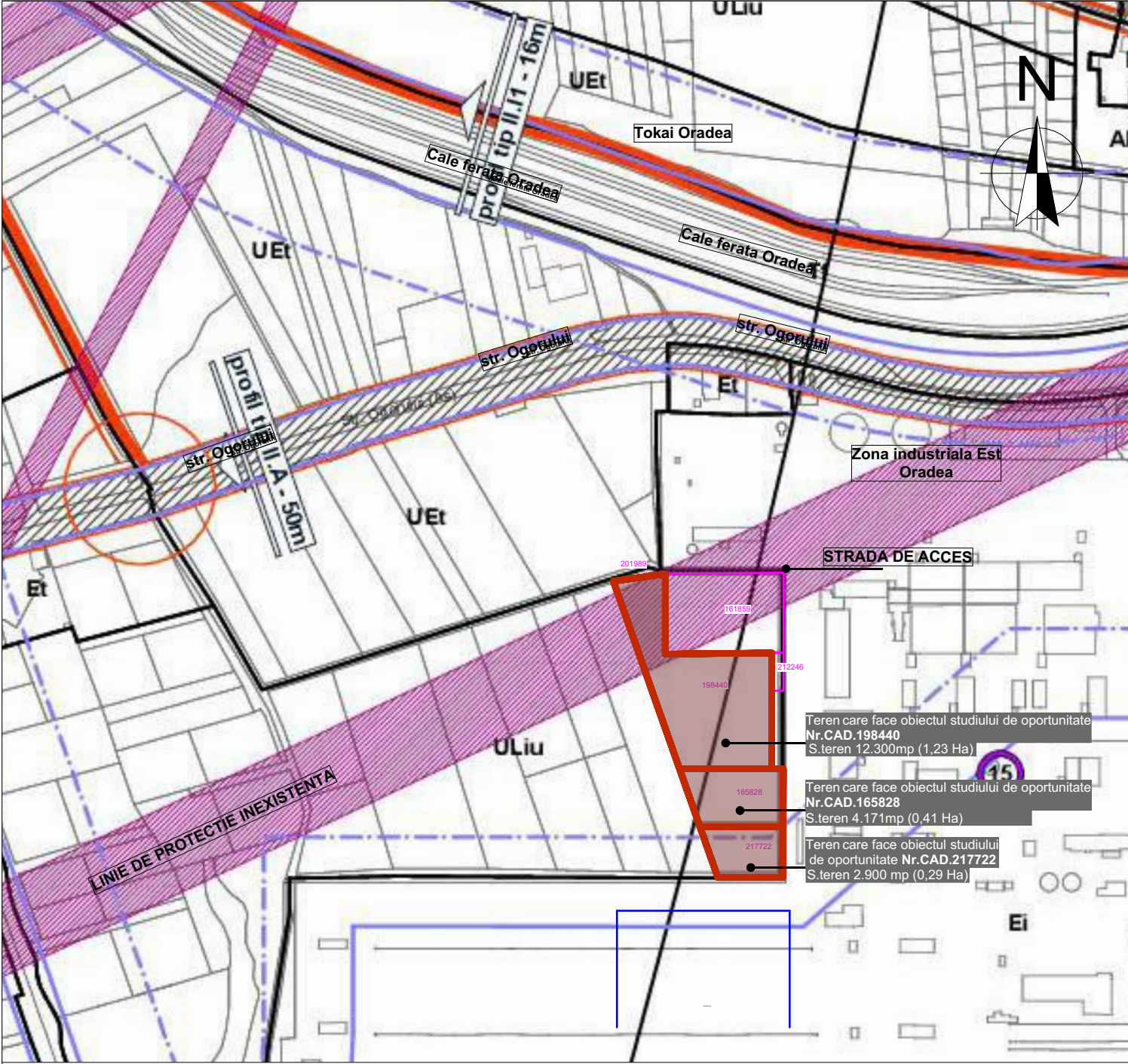
02

INCADRARE IN PUG UTR

LEGENDA

Reglementari urbanistice conorm PUG ORADEA

ULiu - terenuri cu destinatie agricola in intravilan



	TEREN CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE
161859 198440	NOTARE NUMERE CAD/ TOPOGRAFICE (ROZ) IDENTIFICATE)
217722	
	SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA
	LIMITA SIPRAFETELOR DE PROTECTIE PENTRU SISTEMELE LUMINOASE DE APROPRIERE
	OBSTACOLE EGALE SAU MAI MARI DE 45m(CIFRA DE ORDINE CE CORESPUNDE CU TABEL OBSTACOLE)
	RECONFIGURARE INTERSECIE MAJORA
	ZONA DE PROTECTIE SIGURANTA A INFRASTRUCTURII FEROVIARE, RUTIERE
	ZONA LIMITA DE SERVIUTE AERONAUTICA CIVILA
	SERVITUTE DE UTILIZARE PUBLICA
	ZONA DE CIRCULATIE FEROVIARA SI AMENAJARI ADIACENTE
	LIVEZI, VII
	ZONA FUNCTIUNI SI SERVICII INDUSTRIALE SERVICII TEHNICE, LOGISTICA, DEPOZITARE
	ZONA DE LOCUINTE DE TOATE TIPURILE
	URBANIZARE LOCUINTE CU DOTARI DE INTERES LOCAL
	URBANIZARE NUCLEE DE SERVICII, ACTIVITATI COMERCIALE, DE TURISM, BIROURI IN AFARA ZONEI CENTRALE
	URBANIZARE ACTIVITATI ECONOMICE
	URBANIZARE ACTIVITATI ECONOMICE, INDUSTRIALE, DEPOZITARE, LOGISTICA

CARACTERUL ACTUAL
Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabii – sau libere situate în intravilanul municipiului

CARACTERUL PROPUȘ
Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupe tipologice în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE
- În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos:
- parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG, sau era în curs de elaborare în baza unui Certificat de Urbanism aflat în termen de valabilitate, la data intrării în vigoare a PUG.
- nu se solicită o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.
- parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.
- parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute și la infrastructura edilitară (cel puțin apă-canal și energie electrică) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentații de urbanism aprobate și la infrastructura edilitară aferentă acestora (cel puțin apă-canal și energie electrică). În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se respecta prevederile prezentului regulament referitoare la condițiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilității, se va elabora PUZ /PUD.
- Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată, de regulă, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate și edificabile, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

UTILIZĂRI ADMISE
Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare. Locuințe semicollective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente). Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici includând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un PUD.

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. 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI
Se consideră construibile parcelele cu destinație rezidențială care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
(a) vor avea front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 8 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele colective mici și în cascadă
(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu: 600 mp pentru locuințele colective mici, 120 mp/locuință pentru locuințele în cascadă, 150 mp pentru locuințele înșiruite și covor, 300 mp pentru locuințele cuplate, 360 mp pentru locuințele izolate
(e) vor avea formă regulată.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 - 6 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acestuia pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele alinamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Se recomandă ca toate construcțiile de pe parcelă să fie amplasate în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterale / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate
(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m
(c) clădirile 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 cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate
(d) 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 3,5 m
(e) Amplasarea anexelor gospodărești pe fund de parcelă, va respecta prevederile Codului Civil și regula zonei;
(f) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119 / 2014, privind însoțirea încăperilor de locuit;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimeaclădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6m.
Locuințe colective mici – În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde interior („curtea comună”). Distanța minimă dintre acestea va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În același timp, „curtea comună” a ansamblului, delimitată de clădiri / limite de proprietate va avea pe ambele direcții o dimensiune minimă egală cu de două ori înălțimea clădirii adiacente celei mai înalte.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate, sau prin servitute. 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 20 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 face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizare pavimentelor permeabile

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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 (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. Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S/D)+P+R (nivel parțial), (S/D)+P+M, respectiv două niveluri supraterrane. Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterrane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval. Locuințe colective mici: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepția:
- locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%
- locuințelor înșiruite pentru care POT maxim = 45%
- CUT maxim = 0,9.
În cazul mansardelor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei, se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1,40 m.

NOTA DD | Prezentă documentație este proprietatea SA ARCHISTUFF STUDIO SRL, mun. Oradea, CUI 35719611, putând fi folosită doar pentru scopul în care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reproducă, copiată, imprumutată integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului specificat, în virtutea dreptului de autor, folosirea lui de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai jos.

Arh. Popa Silviu Adrian - 0750/348712
Arh. Popa Cristina Anca - 0745/922825

ARCHISTUFF STUDIO DESIGN
E-mail: popa.silviu_archistuff.com
S: 442.76.02.2016 C.U.I. 35719611 Str. Dittus nr.4 Oradea

categoria D

clasa IV

proiect ALPIRE ȘI REGLEMENTARE TERENURI ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII ZONA DE ACTIVITĂȚI CU CARACTER TERȚIAR-CENTRU LOGISTIC

beneficiar PERES PAULA-ALINA, SEMES MONICA-LAURA

amplasament Oradea, jud. Bihor. Nr. CAD.198440, 165828, 217722

proiect nr. 2025

plansa PLAN ÎNCADRARE PUG UTR

sef proiect / proiectat arh. POPA Silviu - Adrian

coord. proiect specialitate arh. urb. SIM Rodica

proiectat arh. urb. Nicodim Alexandra-Christiana

proiectat B.I.A.-Romoceea Bogdan, CIF.33199156
arh. ROMOCEA Bogdan - Mircea

proiectat arh. CĂTU Andreia - Katalin

proiectat arh. Baki-Lobontiu Andreia-Carina

proiectat arh. stg. ROMAN Raul - Ionuț

proiectat arh. stg. IVAN Leontin - Marius

întocmit stud. arh. GORGAN Andrei

întocmit ing. PERET Cornelia

întocmit graf. SABĂ U Mircea - Tudor

Faza: OPORTUNITATE	2025 SEPT.	SCARA 1:5000	U 02
--------------------	------------	--------------	------