

TABEL BILANT TERITORIAL SITUATIA PROPUSA - LOTURI SI PROPRIETATEA TERENURILOR

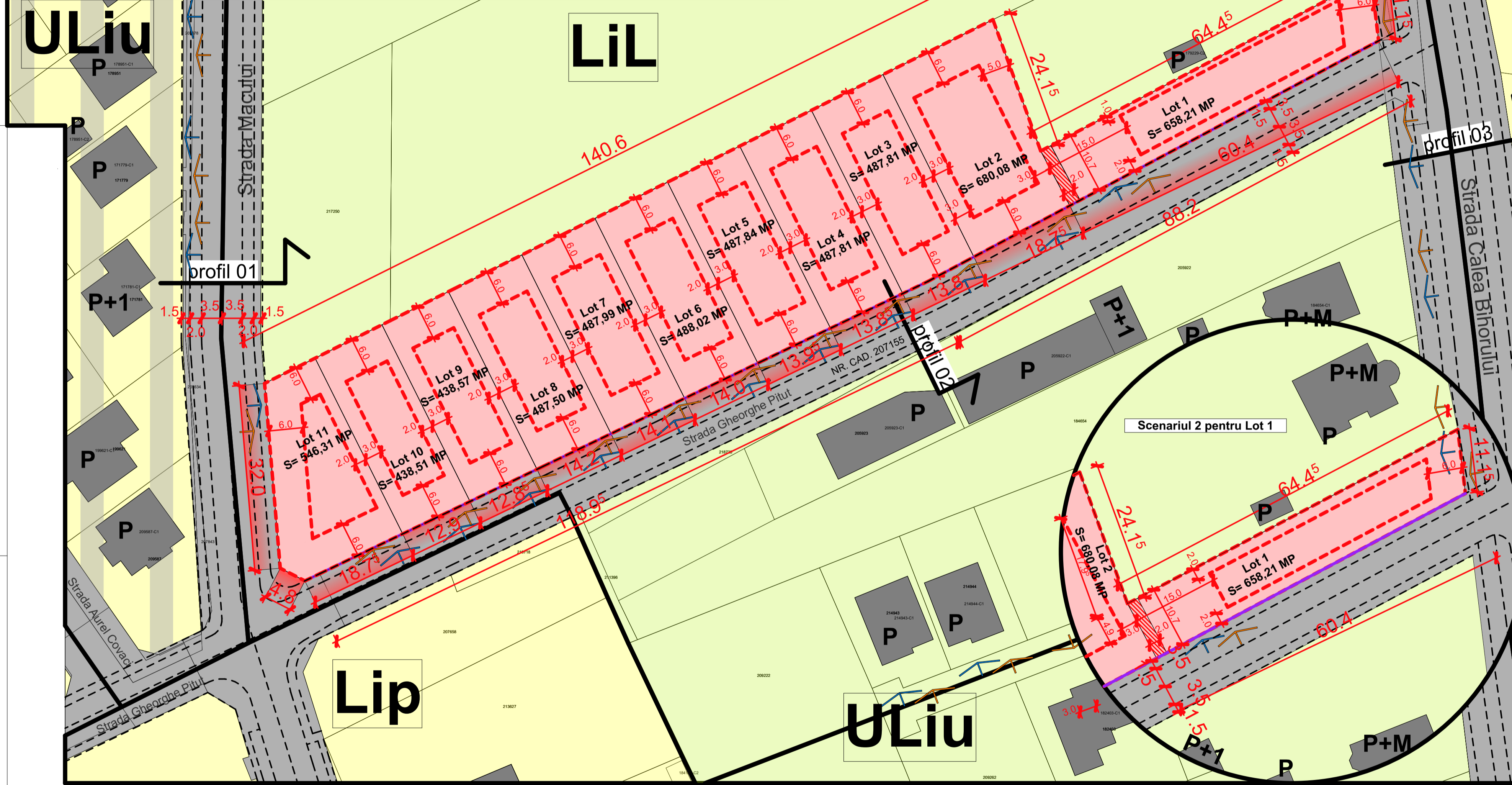
PARCELA 1	PARCELA 2	PARCELA 3	TOTAL SUPR.
CF 206868	207650	218975	
NR.CAD. 206868	207650	218975	
S. DIN ACTE 2865	359	2402	5626
S. MASURATA 3130	359	2199	5688
S. MASURATE REGLATE 2927	359	2402	5688

PROCENT DIN S. TOTALA	51,4592%	6,3115%	42,2292%
SUPRAFATA AFERENTA PROCENTULUI /PARCELA	1463.5	25.7296%	
PROCENT AFERENT SUPRAFETEI / TOTAL	731.75	12.8648%	
	731.75	12.8648%	
	1380.5	24.2703%	50%
	1380.5	24.2703%	50%

PROCENT DIN S. TOTALA	51,4592%	6,3115%	42,2292%
SUPRAFATA AFERENTA PROCENTULUI /PARCELA	1463.5	25.7296%	
PROCENT AFERENT SUPRAFETEI / TOTAL	731.75	12.8648%	
	731.75	12.8648%	
	1380.5	24.2703%	50%
	1380.5	24.2703%	50%

PROPRIETARI	CEVETARIANEA LIDIA	50%	1463.5	25.7296%										
Simon Jeandri- Alexandru	25%	731.75	12.8648%											
Juncu Nicolov Ramona Florentina	25%	731.75	12.8648%											
Jude Vasile Radu	50%	1380.5	24.2703%	50%								15.33%	100%	100%
Jude Dana Mirela	50%	1380.5	24.2703%	50%								84.67%		

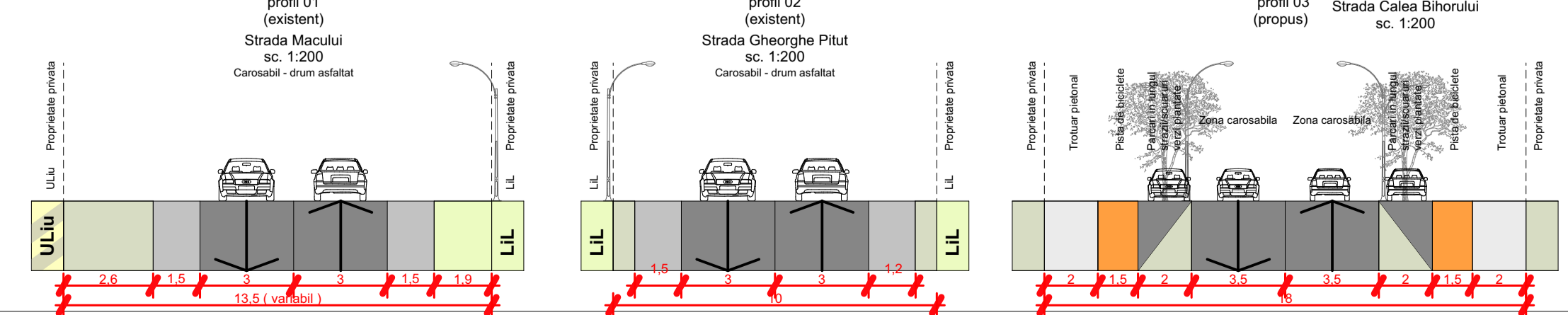
Zona studiată se regăsește în ORADEA UTR LIL
LIL - Locuințe cu regim redus de înaltime dispuse în zone cu livezi și vii



TABEL BILANT TERITORIAL SITUATIA PROPUSA

LOT	Suprafata	P.O.T. MAX	C.U.T. MAX	Sp. VERDE	REGIM H.	Retrageri aliniament	Retrageri laterale	Retrageri spate	Locuri parcare
1 - Sc. I	658.21 mp	40%	0,9	min. 40%	S+P	6 m	S : 2m / D : 1m	15 m	conf. anexa 2 din P.U.G.
1 - Sc. II	658.21 mp	40%	0,9	min. 40%	D+P	6 m	S : 2m / D : 2m	15 m	
2	722.30 mp	35%	0,9	min. 40%	S+P+1+M/R / D+P+M/R	6 m	S : 3m / D : 3m	6 m	min. 1
3	462.11 mp	35%	0,9	min. 40%	S+P+1+M/R / D+P+M/R	6 m	S : 3m / D : 2m	6 m	min. 1
4	460.49 mp	35%	0,9	min. 40%	S+P+1+M/R / D+P+M/R	6 m	S : 3m / D : 2m	6 m	min. 1
5	457.90 mp	35%	0,9	min. 40%	S+P+1+M/R / D+P+M/R	6 m	S : 3m / D : 2m	6 m	min. 1
6	487.85 mp	35%	0,9	min. 40%	S+P+1+M/R / D+P+M/R	6 m	S : 3m / D : 2m	6 m	min. 1
7	487.82 mp	35%	0,9	min. 40%	S+P+1+M/R / D+P+M/R	6 m	S : 3m / D : 2m	6 m	min. 1
8	487.84 mp	35%	0,9	min. 40%	S+P+1+M/R / D+P+M/R	6 m	S : 3m / D : 2m	6 m	min. 1
9	461.59 mp	35%	0,9	min. 40%	S+P+1+M/R / D+P+M/R	6 m	S : 3m / D : 2m	6 m	min. 1
10	458.83 mp	35%	0,9	min. 40%	S+P+1+M/R / D+P+M/R	6 m	S : 3m / D : 2m	6 m	min. 1
11	542.40 mp	35%	0,9	min. 40%	S+P+1+M/R / D+P+M/R	6 m	S : 3m / D : 2m	6 m	min. 1

PROFILI STRADALE IN ZONA TERENURILOR STUDIATE CU PROPUNERI CONFORM ALTE DOC. DE URBANISM DIN ZONA



1. REGLAMENTARI URBANISTICE PROPUSE

- 1.1. Utilizari admise:** Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigrani, îngrămiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.
- 1.2. Utilizari admise cu condiționari:**
 - Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca la funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
 - Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț detaliat, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții: (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; (b) suprafața utilă ocupată de acestea destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 mp; (c) să implice maximum 5 persoane(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii(e) și nu produce poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuitorilor pe parcelele vecine;(f) pentru activități ce nu se conformază prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce implică activități de natură celor mai sus menționate.(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.
 - Activități agricole (înzestrare, viticultură, legumicultură, solarii, răsaduri, pepeniere viticole, pepeniere pomice, cultivarea plantelor cu folioasă (industria farmaceutică sau deconstrucție), cu următoarele condiții: (a) să nu producă poluare fonică sau chimică; (b) depozitarea materialelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor;
 - Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, mică producție, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: (a) să se desfășoare în parcul cu funcția de locuințe; (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 160 mp; (c) să implice maximum 5 persoane(d) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materialelor prime și a utilajelor de orice fel aferente acestora) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor(e) și nu produce poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuitorilor pe parcelele vecine(f) pentru activități ce nu se conformază prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce implică activități de natură celor mai sus menționate.
 - Funcții de învățământ și cercetare și funcții de turism, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții: (a) suprafața ocupată va fi de minimum 200 mp și va avea funcția de turism sau va fi în funcție de turism; (b) activitatea va fi în funcție de turism; (c) activitatea va fi în funcție de turism; (d) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei; (e) să se asigure suprafațe necesare (de teren, utilitate, destulație), funcție de activitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip; (f) pe parcelă să nu existe alte funcții.
- 1.3. Utilizari interzise:**
 - Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergură acestora. Activitățile de creștere comercială a animalelor. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 și 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Publicitate comercială realizată ca neoprecursora reglementărilor de publicitate stradală local, apăsător. Sunt interzise lucrările de tratament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particulele aplicabile amenajării o impun, cu acordul proprietarilor direct aferenți.
- 1.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:**
 - Alinierea: Toate construcțiile se vor retrage minim 6 m de la strada din care se face accesul, conform planșa 06/U. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
- 1.5. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:**
 - Pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mică sau egală cu 12 m: (a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alina în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la limita de proprietate. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirii se vor retrage de la acesta în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m. (b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirile învecinate și situată la o distanță mai mică de 2,00 m în general 0,60 m, clădirile se vor retrage de la acesta limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădira învecinată și retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirile se vor retrage de la acesta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atare în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m. (c) în cazul existenței unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare fiind înălțimea ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria actuală, dacă propunerea de mansardare nu se încadrează în reglementare.
 - Pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mare de 12 m: (a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alina în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 50 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirii se vor retrage de la acesta în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m. (b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirile învecinate și situată la o distanță mai mică de 2,00 m, clădirile se vor retrage de la acesta limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădira învecinată și retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirile se vor retrage de la acesta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atare în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m. (c) în cazul existenței unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare fiind înălțimea ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria actuală, dacă propunerea de mansardare nu se încadrează în reglementare.
 - Pentru toate situațiile în care în cazul aliniamentului este mai mică decât 5 m, clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișă sau la atare în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m. (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alina limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calculului zărilor să nu depășească maximum 5 m. (c) Amplasarea anexelor gospodărești pe fund de parcelă, va respecta prevederile Codului Civil și regula zonei; (d) în speșierii dispoziciei clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii; (e) în zona posterioară a fașei construite se pot amplasa, cu respectarea prevederilor Codului Civil, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să abia o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel superior și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m. (f) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare pe parcele, prevederile OMS 119 / 2014, privind inscrierea încorporării de locuit; (g) Desgărit de la prezentele reglementări se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în fașe de caracter urban.
 - Pentru Lot 1: exista 2 secțiuni cu privire la poziționarea față de limita laterala din partea nordica:
 - secanțul I în care limita de implantare se afla la 1 m față de limita de proprietate din Nord, regimul maxim de înaltime al clădirii propuse în viitor este de Demisol + Parter, cu H la cornișă sau atic de 5,5 m respectiv H. maxim 7 m.
 - secanțul II în care limita de implantare se afla la 2 m față de limita de proprietate din Nord, regimul maxim de înaltime al clădirii propuse în viitor este de Demisol + Parter, cu H la cornișă sau atic de 5,5 m respectiv H. maxim 7 m.
- 1.6. Circulații și acces:**
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, conținute prin documentații de urbanism aprobate, sau prin servitute.
 - Pe o parcelă, de la accesul drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În situația în care frontal parcele este de cel puțin 20 m, sunt permise 2 acces pietonale și 2 acces 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 administrația acestora - după caz.
 - Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.
- 1.7. Staționarea autovehiculelor:**
 - Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.
 - Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în coman (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la limita de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.
 - Necesarii de parcaje:
 - Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: (a) minimum un loc de parcare pentru clădire cu A1 sau mică de 100 mp (minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul învecinat și utilajelor clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
 - Locuințe individuale (unifamiliale) înșirate și covor, sau semicolective (familiale) - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
 - Locuințe colective mici - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă; staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane - în cazul amplasării parcelelor la sol, distanța de la clădirea de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaș va fi de minimum 5 m (conform prevederilor OMS 119 / 2014).
 - se interzice organizarea de locuri de parcare în fașa adiacentă aliniamentului, cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului. Parcela va avea un acces unic.
- 1.8. Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**
 - Alte activități - conform Anexei 2
 - Regimul: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri superetrate (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fașei spre stradă / spațiul public. 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 prescurtatelor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel netezat, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

LEGENDĂ :

- DRUM CAROSABIL
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- TEREN STUDIAT
- PARCELĂ STUDIATĂ - NR. CAD. 206868, 218975, 207650 - S= 5688 MP
- ZONĂ LOCUINȚE DE TOATE TIPURILE
- ZONĂ URBANIZARE - LOCUINȚE CU DOTĂRI DE INTERES LOCAL
- ZONĂ LOCUINȚE CU LIVEZI
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- ZONA NECONSTRUIBILA AFERENTA LOT 1

COORDONATOR PROIECT	SEMNĂTURA		
arh.urb. Pop Adrian Radu			
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNĂTURA / CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATĂ
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA: 1 : 500
ȘEF PROIECT	arh.Ghilea I.C.		
PROIECTANT DE SPEC.	arh.Pop Adrian Radu	DATA:	DENUMIRE PLANȘĂ
DESENAT	arh.Ghilea I.C.	14.09.23	REGLEMENTARI URBANISTICE
		BENEFICIAR:	PROIECT NR.
		JUDE DANA MIRELA, CEVETARIANEA LIDIA, SIMON JEANINA ALEXANDRA, JUNCU NICOLOV RAMONA FLORENTINA, JUDE VASILE RADU	
		FAZA:	
		P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI CU CARACTER TERȚIAR	
		ADRESA: str. Gheorghe Pitut, nr.cad.206868, 218975, 207650, Mun. Oradea, Jud. Bihor	PLANȘĂ NR. 06/U