

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z):
PARCELARE SI REGLEMENTARE TEREN PENTRU
AMPLASARE DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLE-
MENTARE
(Faza-Avize)
COMUNA.SINTANDREI,SAT,SINTANDREI,
jud.BIHOR

BENEFICIARI:

Nr CAD: 7404

SIRCA FLORIN Sat Sintandrei Com.Sintandrei jud.Bihor, Str. Avantului nr.15

Cu cota de teren 1/2 DIN 36.280,00MP

CHIPE DUMITRU-DACIAN Oradea .Str.Fagarasului nr.136

Cu cota de teren 1/2 DIN 36.280,00MP

Nr CAD: 6684

SIRCA FLORIN Sat Sintandrei Com.Sintandrei jud.Bihor, Str. Avantului nr.15

Cu cota de teren 1/2 DIN 5.800,00MP

CHIPE DUMITRU-DACIAN Oradea .Str.Fagarasului nr.136

Cu cota de teren 1/2 DIN 5.800,00MP

TOTAL TEREN STUDIAT= 42.080,00MP (NR.CAD.7404 si 6684)

AMPLASAMENT:

Jud. BIHOR, com.SINTANDREI, loc. SINTANDREI -INTRAVILAN

NR.CAD 7404 CF.7404-S.teren=36.280,00mp- intravilan

NR.CAD 6684 CF.6684-S.teren=5.800,00mp- intravilan

Total terenuri luate in studiu=42,088,00mp

DATA ELABORARII: 09. 2019



LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. POPA SILVIU-ADRIAN _____

PROIECTANT

ARH. POPA SILVIU-ADRIAN _____

INTOCMIT

ST.ARH. ROMAN RAUL-IONUT _____

BORDEROU ARHITECTURA

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA SEMNATURI
3. BORDEROU
4. CERTIFICAT DE URBANISM
5. C.I-BENEFICIARI
6. CF
7. EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

I. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU/ZONA | SC 1:5000 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN PUG -AVIZAT | SC 1:5000 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN PUG-NOU | SC 1:5000 |
| 4. PLAN SITUATIA EXISTENTA | SC 1:1000 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | SC 1:1000 |

A: MEMORIU TEHNIC P.U.Z

CAP.1. DATE GENERALE

1.1. *Denumirea obiectului de investiții:*

**P.U.Z-PARCELARE SI REGLEMENTARE TEREN PENTRU AMPLASARE DE
LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.**

1.2. *Proiectant:*

**SC ARCHISTUFF STUDIO SRL Oradea, str. Oituz, nr. 4, J5/442/26.02.2016,
CUI-35719611**

***persoana de contact Arh.Popa Silviu Adrian-0753348712;
e-mail: popa.silviu_or@yahoo.com***

1.3. *Beneficiari:*

BENEFICIARI:

Nr CAD: 7404

SIRCA FLORIN Sat Sintandrei Com.Sintandrei jud.Bihor, Str. Avantului nr.15

Cu cota de teren 1/2 DIN 36.280,00MP

CHIPE DUMITRU-DACIAN Oradea .Str.Fagarasului nr.136

Cu cota de teren 1/2 DIN 36.280,00MP

Nr CAD: 6684

SIRCA FLORIN Sat Sintandrei Com.Sintandrei jud.Bihor, Str. Avantului nr.15

Cu cota de teren 1/2 DIN 5.800,00MP

CHIPE DUMITRU-DACIAN Oradea .Str.Fagarasului nr.136

Cu cota de teren 1/2 DIN 5.800,00MP

TOTAL TEREN STUDIAT= 42.080,00MP (NR.CAD.7404 si 6684)

CAP.2. Situatia juridica

2.1. Situatia juridica :

Terenuri identificate cu Nr. CAD.7404 si 6684 cu St=42.080,00mp sunt situate in intravilan, categoria de folosinta –**arabil**.

Amplasament: Jud. BIHOR, com.SINTANDREI, loc. SINTANDREI -INTRAVILAN

2.2. Regimul economic :

Folosinta actuala -Arabil in Intravilan.

Destinatie-zona agricultura nepoluanta, conform PUG 2006

Rangul localitatii IV-conform art.2 alin.2 pct.e ,din legea 351/2001 privind aprobarea planului de amenajare a Teritoriului National sectiunea IV-a reseaua localitatilor.

2.3. Regimul tehnic :

Conform **PUG 2006** ,terenurile se afla in unitatea teritoriala de referinta UTR 5, respectiv subzona functionala L3 – Zona cu locuinte si functiuni complementare pe baza de PUZ . **Terenul propus pentru parcelare este in intravilanul localitatii si este alcatuit din 2 loturi alaturate :**

NR.CAD 7404 CF.7404-S.teren=	36.280,00mp- intravilan
NR.CAD 6684 CF.6684-S.teren=	5.800,00mp- intravilan
Total terenuri luate in studiu=	42.080,00mp.

-Terenul studiat se afla in zona de vest a localitatii Santandrei si se invecineaza la sud cu calea ferata Oradea-Cheresig , in partea de nord cu o parcelare aprobata prin HCL. nr.26 din 26.04.2007: strada Trandafirilor, iar la vest si est cu terenuri intravilane arabile.

-Accesul la terenurile studiate cu Nr.CAD.7404 si 6684 se realizeaza in prezent printr-un drum de pamant (drum de exploatare), situat le est (in continuarea strazii Gradinarilor).

CAP.3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE :

Prezentul studiu s-a intocmit in vederea parcelarii unei zone aflate in intravilanul satului Sintandrei, din comuna Sintandrei, prin procedura de reglementare si restructurare a loturilor existente in intravilan si lotizarea unor terenuri pentru : **P.U.Z PARCELARE SI REGLEMENTARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.**

NR.CAD 7404 CF.7404-S.teren=	36.280,00mp- intravilan
NR.CAD 6684 CF.6684-S.teren=	5.800,00mp- intravilan
Total terenuri luate in studiu=	42.080,00mp.

3.1. Caracterul zonei:

Date conform **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM- PUG existent 2006.**

UTR-5 – L3 –Zona cu locuințe și funcțiuni complementare pe baza de PUZ.

Utilizări permise

- construcții de locuințe, unifamiliale, servicii, comerț cu caracter local, recreere.

Utilizări permise cu condiții:

- sunt stabilite în zonele unde sunt necesare obținerea unor avize sau acorduri prin studii de urbanism (P.U.D. sau P.U.Z.), pentru zonele construite protejate de interes local, în zona de protecție a drumurilor publice, a cursurilor de apă, a liniilor electrice de înaltă tensiune, a construcțiilor tehnice edilitare, a zonelor cu destinație specială.

- la elaborarea autorizațiilor de construcții se va avea în vedere ca documentația să conțină obligatoriu și avizul de la ROMTELECOM.

Utilizări interzise:

- construire pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate
- construirea unor unități poluante, sau care necesită trafic intens și riscuri tehnologice

Interdicții temporare:

- în zonele de intersecții care trebuiesc rezolvate prin studii de urbanism
- în zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele, drumuri, etc.)
- în zonele cu riscuri naturale potențiale până la eliminarea factorilor prin lucrări specifice (desecări, canalizări, etc.)

Interdicții definitive

- în zonele rezervate monumentelor istorice.

- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Aceste reguli se referă la propunerile de amplasare a construcțiilor pe parcele existente sau pentru zonele care sunt propuse, parcelări.

Aceste reguli sunt cuprinse în articolele 17 - 24 din R.G.U.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor art. 17 din R.G.U. Și anexei 3 din acest regulament.

În cazul unei parcelări pentru locuințe trebuie luat în considerare:

- asigurarea însoririi, a iluminatului natural și confortul psihologic (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant).

Orientarea optimă la amplasarea unei locuințe trebuie să asigure cel puțin 1 1/2 - 2 ore de însorire pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit (pe fațada sud).

Amplasarea față de drumuri publice

Conform articolului 18 al R.G.U. prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea construcțiilor cu funcție de locuințe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În localitate zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesul la carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației.

Amplasarea față de aliniament

Conform art. 23 din R.G.U. clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de aceasta.

- în zone construite compact vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul existent
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din motive funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului și nocivităților)

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane, și a regimului de aliniere se va face pe baza documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z., aprobate conform legii.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor: $H < D$ (înălțimea trebuie să fie mai mică decât oricare punct al fațadei de pe aliniamentul opus).

Pentru orice situație care nu se poate încadra în aceste reguli este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui P.U.Z. sau P.U.D.

În zonele construite ce aparțin patrimoniului cultural construit de importanță națională sau locală, și în zonele de protecție ale acestora, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil

- art. 612 - distanța de la fereastră sau balcon de pe fațada laterală cu vedere spre vecini până la limita de proprietate a vecinului să fie min. 1,9 m

- art. 615 - în legătură cu picătura streșinilor - nu este admisă streșină pe proprietatea vecinului.

În cazul construcțiilor amplasate pe mejdie este obligatoriu executarea lor cu calcan și consimțământul vecinului.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile, pietonale, parcaje

Conform art. 25 din R.G.U. autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute. Accesul trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Construcțiile care nu beneficiază de accese directe vor respecta condițiile și avizul unității teritoriale de pompieri.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și numărul de accese carosabile pentru diferitele categorii de construcție sunt prezentate în anexa 4 al R.G.U.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- aleile din interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru lungimi mai mari se asigură supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere

- pentru accese de max. 100 m - se asigură 2 benzi (total 7 m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere

Pentru locuințe colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute

- accese carosabile pentru locatari
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- accese la parcaje și garaje

Pentru construcții de locuințe conform anexei 5 al R.G.U. vor fi prevăzute

- 1 loc parcare la 1-5 locuință unifamilială
- 1 loc parcare la 1-3 apartamente în locuințe semicolective
- 1 loc parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective

Aceste locuri sunt stabilite funcție de indicele de motorizare a localității.

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

În localitate există sistem centralizat de alimentare cu apă partial, iar canalizare nu există dar există proiect și urmează a se face.

Realizarea de rețele edilitare se va face conform articolului nr. 28 din R.G.U.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă se va face conform articolului nr. 27 din R.G.U.

Până la executarea sistemelor centrale de alimentare cu apă, locuințele vor folosi puțuri (fântâni), cu condiția să fie asigurată protecția sanitară a sursei de apă față de posibilele surse de poluare (min. 30 m).

Autorizarea clădirilor se face cu condiția ca în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, să se racordeze la rețea.

Canalizarea apelor uzate este în curs de rezolvare. În gospodăriile populației sunt prezente latrine uscate.

Pentru protecția mediului, a cursurilor de apă din localitate sunt necesare bazine vidanjabile pentru colectarea apelor uzate care vor fi vidanjate, iar apa uzată va fi transportată la stația de epurare.

4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea

Conform art. 30 din R.G.U. - autorizarea executării parcelelor este permis dacă pentru fiecare lot se respectă condițiile:

- front la stradă min. 8 m pentru clădiri înșiruite și min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și min. 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea

Prin operațiunea de parcelare se vor stabili

- dimensiunea, forma și suprafața loturilor
- regimul de construcție - izolat, cuplat sau înșiruit
- asigurarea accesului la un drum public
- asigurarea echipării tehnico-edilitare

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unei soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice pentru apele uzate) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Parcelările executate în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate (M.L.P.A.T. și Ministerul Culturii).

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor, conform art. 31 din R.G.U., se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.

În cazuri bine justificate prin documentații urbanistice (P.U.Z. sau P.U.D.) se pot face excepții la această regulă.

Procentul de ocupare a terenului

Conform art. 15 din R.G.U. și a anexei 2 la acest regulament autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca P.O.T. - ul să nu depășească limita superioară dată de lege.

În zona de locuit, zonă rezidențială cu case P, P + 1 și P + 2 procentul maxim 30%.

Pe baza documentațiilor de urbanism aprobate în condițiile legii, autoritățile administrației publice locale pot stabili în situații deosebite, determinate de specificul localității valori mai mari ale P.O.T. decât cele stabilite prin Regulament.

Procentul de ocupare a terenului este un instrument urbanistic prin care se poate planifica principiile dezvoltării urbanistice, urmărindu-se limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor.

Coeficientul de utilizare, procentul de ocupare împreună cu regimul de aliniere și înălțime formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art. 32 al R.G.U. autorizarea executării construcțiilor este permis numai aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

În examinarea proiectului se va avea în vedere

- conformarea construcției
- materialele de construcție utilizate
- culorile ansamblului
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Normele pentru asigurarea locurilor de parcaje s-a tratat în capitolul - Accese carosabile

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, gard viu) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament și lateral pentru a delimita parcela de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Elemente caracteristice pentru împrejurimi pot fi:

- elementele funcționale (porți de acces carosabil și pietonal)
- elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau plantații, opace sau transparente)

Se recomandă ca împrejurimile spre aliniament să fie de preferință transparente iar cele laterale și posterioare opace.

Înălțimea minimă considerată pentru protecția proprietății este de 2 m.

P.O.T. max. - 35 %

C.U.T. max. - 0.9

Zonele verzi și spațiile plantate conform anexei 6 - din R.G.U. - trebuie să fie de min 20 % din suprafața totală a terenului

Vecinătățile acestui amplasament sunt:

La **EST**: Terenuri persoane fizice si juridice – Terenuri intravilane arabile
La **SUD**: Calea ferata Oradea-Cheresig
La **VEST**: Terenuri persoane fizice si juridice – Terenuri intravilane arabile
La **NORD** Terenuri persoane fizice si juridice – Terenuri intravilane reglementate prin PUZ aprobat.

3.3 Elemente ale cadrului natural:

Relieful localității Sintandrei este caracterizat de prezența teraselor. Prin poziționare, localitatea Sintandrei are un climat cu caracter continental moderat. Datorită predominanței vestice a circulației maselor de aer iernile sunt caracterizate printr-un climat general mai blând. Configurația reliefului de pe teritoriul administrativ al Comunei Sintandrei, precum și cel din jur imprimă climei unele particularități cu caracter local. Nota climatică generală a Comunei Sintandrei este dată de interacțiunea dintre

principalii factori climatici. Temperatura minimă absolută înregistrată este -29,2 °C, pe 24 ianuarie 1942, valoare mai ridicată cu 10,3 °C față de minima absolută la nivelul României. Temperatura maximă absolută înregistrată este 41,9 °C, în 20 iulie 2007, valoare mai coborâtă cu 2,6 °C față de maxima absolută la nivelul României. Zona studiată are o configurație plană.

3.4 Circulația:

Căile de comunicație - situația existentă și propusă

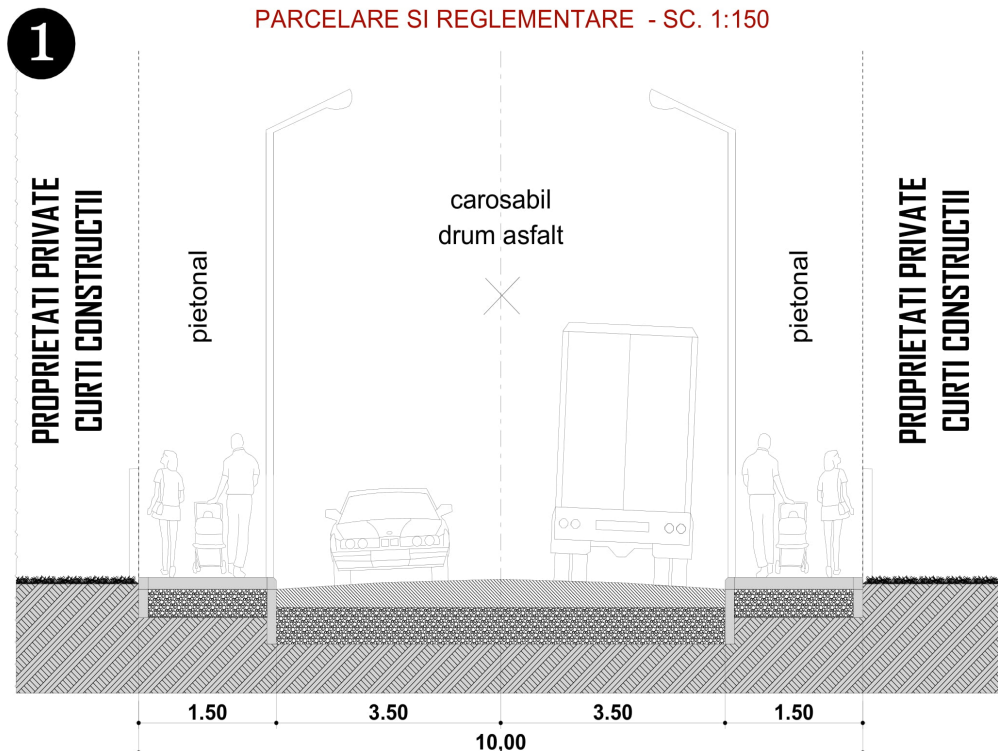
-Accesul la terenurile studiate cu Nr.CAD.7404 și 6684 se realizează în prezent printr-un drum de pământ (drum de exploatare), situat la est (în continuarea străzii Grădinarilor). Drumul existent de acces se propune să se continue spre vest în vederea conectării lui cu drumul propus spre formare prin PUZ situat la vestul terenurilor studiate. Se propune să se creeze un drum cu un profil de 12m.

-Pe latura sudică a terenurilor studiate se propune dezvoltarea (continuarea) unui drum de paralel cu calea ferată Oradea-Cheresig cu un profil de 12m.

Pe parcelarea luată în studiu se propune formarea unui drum de acces la parcelele nou formate cu un **profil de 10m**.

Pentru organizarea circulației s-au propus următoarele profile stradale:

**SECȚIUNEA DRUM PROPUȘ SPRE FORMARE PE TERENUL STUDIAT PROPUȘ SPRE
PARCELARE ȘI REGLEMENTARE - SC. 1:150**



3.5. Disfuncționalități

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Existența în zonă a unor drumuri fara imbracaminte carosabila, neamenajate,
- Drumuri cu profil stradal invariabil.
- Suprafete relativ mari fara accesibilitate in lipsa servitutilor de circulatie
- Lipsa zonelor pietonale (trotuare).

3.6 Ocuparea terenurilor

Conform art. 15 din R.G.U. și a anexei 2 la acest regulament autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca P.O.T. - ul să nu depășească limita superioară dată de lege.

Pe baza documentațiilor de urbanism aprobate în condițiile legii, autoritățile administrației publice locale pot stabili în situații deosebite, determinate de specificul localității valori mai mari ale P.O.T. decât cele stabilite prin Regulament.

Procentul de ocupare a terenului este un instrument urbanistic prin care se poate planifica principiile dezvoltării urbanistice, urmărindu-se limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor.

Coeficientul de utilizare, procentul de ocupare împreună cu regimul de aliniere și înălțime formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

3.7 Echipare edilitara:

Conform Regulament General de Urbanism RGU 2006:

În localitate există sistem centralizat de alimentare cu apă parțial, iar canalizare nu există dar există proiect și urmează a se face.

Realizarea de rețele edilitare se va face conform articolului nr. 28 din R.G.U.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă se va face conform articolului nr. 27 din R.G.U.

Până la executarea sistemelor centrale de alimentare cu apă, locuințele vor folosi puțuri (fântâni), cu condiția să fie asigurată protecția sanitară a sursei de apă față de posibilele surse de poluare (min. 30 m).

Autorizarea clădirilor se face cu condiția ca în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, să se racordeze la rețea.

Canalizarea apelor uzate este în curs de rezolvare. În gospodăriile populației sunt prezente latrine uscate.

Pentru protecția mediului, a cursurilor de apă din localitate sunt necesare bazine vidanjabile pentru colectarea apelor uzate care vor fi vidanjate, iar apa uzată va fi transportată la stația de epurare.

Situatie existenta:

• ALIMENTAREA CU APĂ

Nu există rețea de alimentare cu apă pe strada din care se realizează accesul la terenurile studiate..

• CANALIZAREA

Nu există rețea de canalizare pe strada din care se realizează accesul la terenurile studiate..

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Nu există rețea de alimentare cu energie electrică pe strada din care se realizează accesul la terenurile studiate.

• TELECOMUNICAȚII

Nu există rețea de telecomunicații pe strada din care se realizează accesul la terenurile studiate.

• ALIMENTARE CU CALDURA

În zona pentru construcțiile existente, încălzirea spațiilor se face cu centrale termice proprii sau cu sobe folosind combustibil solid.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Nu există rețea de alimentare cu gaze naturale pe strada din care se realizează accesul la terenurile studiate.

• GOSPODĂRIE COMUNALA

Zona este asigurată în prezent de serviciul de salubritate al localității.

3.8 Probleme de mediu

Nu există probleme de mediu, zona neavând factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervat nu există în zona.

3.9 Opțiuni ale populației:

Consultarea populației se va face prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice organizate de forurile abilitate, conform legii.

Planul urbanistic zonal are ca principal obiectiv reglementarea profilului stradal de acces la terenurile luate în studiu.

- modificare/reglementare profil stradal existent
- stabilire statut juridic drum de acces, delimitat cadastral.
- organizarea tramei stradale de legatura cu posibilitate de formare.
- reglementarea loturilor nou formate

CAP. 4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

4.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Nu s-au elaborat studii de fundamentare anterior sau concomitent cu prezenta lucrare.

4.2 Situația propusă :

Descrierea situației propuse :

UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

CONDITIONARI PENTRU FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE LOCUINTEI

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 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 prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 2/loturi, pe toate direcțiile;

EXEMPLIFICARE ORIENTATIVA A FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE

Servicii cu acces public:

tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, servicii medicale, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studioul foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, *servicii funerare** etc

Servicii profesionale:

cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică și întreținere corporală, servicii de tipărire și multiplicare etc

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PROPUASA:

-FRONT SRADAL: MINIM-3M

-LATERALE: MINIM-5M cumulat pe ambele laturi din care MIN-3M pe o latura.

-SPATE: MINIM-6M

-IN CAZUL COEXISTENTEI PE ACEEASI PARCELA A DOUA CORPURI DE CLADIRE INTRE FATADELE ACESTORA SE VA ASIGURA O DISTANTA MINIMA EGALA CU 2 TREIMI DIN INALTIMEA CELEI MAI INALTE, DAR NU MAI PUTIN DE 3M.

-PENTRU PARCELELE DE COLT RETRAGEREA DIN ALINIAMENT SE VA FACE PE AMBELE FRONTURI (RESPECTIV MIN. 3M)

INDICI SI SUPRAFETE:

NR.CAD=7404 si 6684=LOT MAX PROPUS =750,45 :LOT ;MINIM PROPUS 502,62mp :

NUMAR TOTAL DE LOTURI PROPUSE =62

Suprafata Teren..... =42.080,00 mp

-POT MAX=40%-pentru locuinte

-POT MAX=50%-pentru functiuni complementare(loturi cu functiuni mixte locuinte+functiuni teritiare)

-CUT MAX=0.9-pentru toate cazurile

Suprafata Teren..... =42,080,00mp

REGIM MAX DE INALTIME

(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 coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m. nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

PARCAJE :

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 100 mp AU
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU
- 1/loc/ locuinta-parcarea autoturismului se va face doar in interiorul parcelei.

SPATII VERZI:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

IMPREJMUIRI:

Imprejmuirile spre spatiul pulic vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,50m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea o inaltime maxima de 2,50m si vor fi transparente sau opace.

Pentru loturile (1;32;33 si 61) imprejmuirea terenului in zona adiacenta infrastructurii feroviar- re (Oradea-Cheresig) va fi opaca din panouri fonoizolante si fonoabsorbante cu inaltimea mi- nima de 2,20m. Se recomanda plantarea de copaci (vegetatie medie si mare) in proximitatea gardului cu conditia ca ramurile copacilor sa nu interfereze cu zona rambleului de cale ferata.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA			
NR. CRT.	DESTINATIA TERENULUI	SUPRAFATA (MP)	SUPRAFATA (HA)
1	TEREN IN PROPR. BENEFICIARULUI LUAT IN STUDIUL NR. CAD. 7404 si 6684	42.080	4,20
2	TEREN IN PROPR. BENEFICIARULUI LUAT IN STUDIUL NR. CAD. 7404 si 6684-PROPUS SPRE CEDARE IN VEDEREA FORMARII DRUM CU PROFIL DE IOM	7.015,18	0,70
3	TEREN LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	32.726,96	3,27
4	TEREN DOTARI PUBLICE	2.337,86	0,23
5	TERENURI PROPRIETATI PRIVATE IN AFARA BENEFICIARILOR	179.038,30	17,90
6	DRUM PIETRUITE / ASFALTATE EXISTENTE IN ZONA STUDIATA	8.518,94	0,85
7	DRUMURI NOU PROPUSE IN ZONA	8.466,52	0,84
8	TEREN EXTRAVILAN IN PREZENT UTILIZAT CA TEREN AGRICOL	3.867,37	0,38
9	TEREN IN PROPRIETATEA CFR (CALE FERATA ORADEA-CHERESIG)	15.814,39	1,58
	TOTAL TEREN STUDIAT	250.000,00	25,00

Oradea,
septembrie 2019

Intocmit,
arh.urb. **Popa Silviu-Adrian**