



## S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.

C.U.I. 44575671, J5/1803/12.07.2021

### SERVICII DE PROIECTARE - URBANISM - ARHITECTURĂ

Localitatea Livada de Bihor, nr. 243, com. Nojorid  
e-mail: anca.bucurean@gmail.com - mobil: 0747 636 219

**BENEFICIAR:** NAGY VALENTIN ȘI NAGY ZOLTAN VALENTIN  
**DENUMIRE LUCRARE:** P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR ALV ÎN UTR LIU ÎN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE  
**AMPLASAMENT:** BIHOR, LOC. ORADEA, STR. Piscului, nr.cad. 18784, CF 193271  
**PROIECTANT:** S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L., Livada de Bihor, nr.243,  
CUI 44575671  
**NUMĂR PROIECT:** 3/2021  
**FAZA:** AVIZE  
**DATA:** DEC. 21

## REGULAMENT ZONAL DE URBANISM

### 1. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1.1. Rolul R.L.U., Baza legală a elaborării și domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru teritoriul care face obiectul P.U.Z. și anume:

- nr. cad. 18784 Oradea

- parcelare și reglementarea urbanistică a parcelelor studiate

Ele întăresc și detaliază reglementările cuprinse P.U.Z. și au la bază următoarele documente de autoritate:

1. Plan Urbanistic General al Municipiului Oradea

2. Zonarea funcțională a Municipiului Oradea

### 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se vor respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și:

- Decizia Agenției de Protecție a Mediului

#### 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Rămâne în responsabilitatea exclusivă a beneficiarului obligația de a reglementa cu administrația locală soluția de realizare a drumului cât și a demersurilor legale pentru transferul în domeniul public a terenului propuse prin documentația tehnică pe baza căreia s-a elaborat regulamentul zonal de urbanism.

Accesele auto și pietonal la loturile propuse se fac din drumul nou propus care au profil transversal de 9.00 m.

Se vor respecta concluziile și recomandările propuse prin expertiză tehnică Af. întocmită de ing. Ovidiu Arghiroiu și cele prevăzute în studiul geo.

### 2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

lot	Supr.	min. față	min.spate	min. lateral stanga	min. lateral dreapta
1, 2, 4-6	800	3.00 m	6.00 m	3.00 m	3.00 m
3	1115	3.00 m	6.00 m	3.00 m	3.00 m
7	1265	3.00 m	3.00 m	3.00 m	3.00 m
8	1580	Drum propus			
9	478	Drum propus			

- mărime min. lot: 800 m<sup>2</sup>
- P.O.T. max. locuințe: 35%
- C.U.T. max. locuințe: 0.9
- regim de înălțime locuințe max.: (S)+P+E+M/R
- parcaj obligatoriu: min.1 loc/locuință
- pentru amplasarea anexelor, garajelor, filigoriilor, împrejurii, se vor respecta reglementările conf. Liu

### 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor respecta accesele pe parcelă prevăzute în planșa U03 – Plan reglementări urbanistice

### 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se vor respecta:

- Aviz de coexistență emis de S.C. Compania de apă Oradea S.A.,
- Aviz de amplasament emis de Societate de DEE România SA - sucursala Oradea
- Aviz de coexistență emis de Distrigaz Vest
- Aviz de coexistență emis de RDS&RCS

### 2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Zonele verzi vor ocupa min. 40% din suprafața terenului pentru fiecare lot.

Împrejurii vor fi amplasate la limita de proprietate – către drumurile publice vor fi transparente, iar către vecinătăți private pot fi opace. Înălțimea maximă a împrejurii = 2,50m

## 3. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

- lot 1,2, 4-6 cu suprafața de 800 m<sup>2</sup>, dotări publice
- lot 3 cu suprafața de 400 m<sup>2</sup>, locuințe unifamiliale/semicolective cu max. două unități locative
- lot 9 cu suprafața de 653 m<sup>2</sup>, locuințe unifamiliale/semicolective cu max. două unități locative
- lot 10 cu suprafața de 1352 m<sup>2</sup>, locuințe unifamiliale/semicolective cu max. două unități locative

Pentru locuințe:

- P.O.T. max. locuințe: 35%
- C.U.T. max. locuințe: 0.9

Pentru dotări publice:

- P.O.T. max.: 35%
- C.U.T. max. locuințe: 1.2

Întocmit,  
arh. Anca Bucurean



Verificat,  
arh. Raluca E. Covacescu

