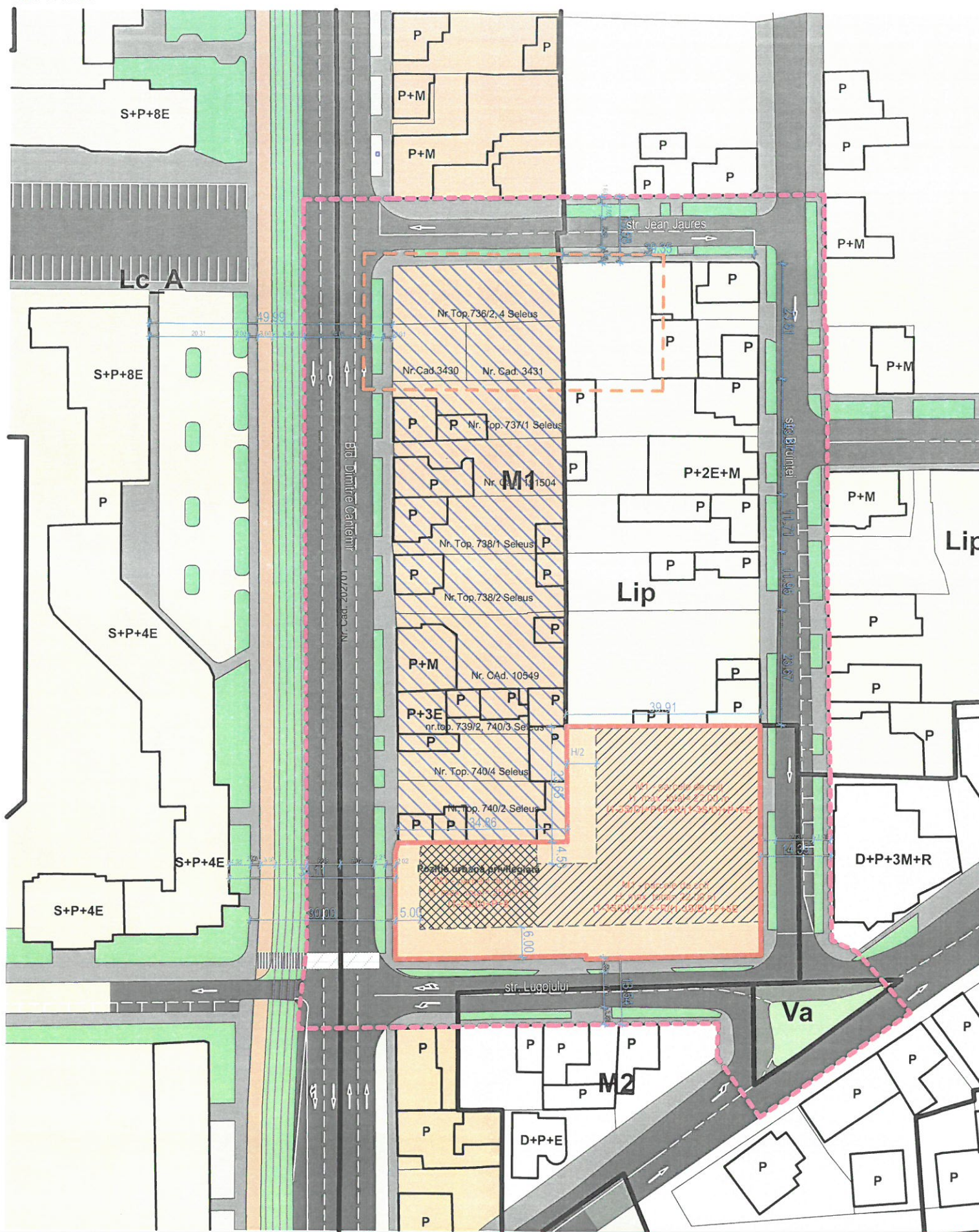




**Notă:** Pentru terenurile care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate conf. RLU M1 PUG 2016, pentru orice intervenție asupra construcțiilor existente, pentru realizarea de unificări/dezmembrări de parcele de teren, sau pentru orice dezvoltare în zonă se vor realiza pe baza unui aviz Arhitect Șef care va ține seama de ipotezele de dezvoltare prezentate.

Pentru UTR Lip în vederea realizării de unificări/dezmembrări de parcele de teren, pentru dezvoltări care exced regulamentul Lip, se vor realiza în baza unui aviz Arhitect Șef care va ține seama de ipotezele de dezvoltare prezentate (conversia UTR Lip în M2).

**N** Lucrare : PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Lip în UTR M2 ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE - CONF. AO NR. 2458/2021

**Amplasament** : Oradea, str. Lugojului, CF 213249, 213071, 213475, 213289, 212867, 212866, 212810, NR. CAD. 213249, 213071, 213475, 213289, 212867, 212866, 212810

**Beneficiar** : AIDO GRUP INVEST prin LUCZA AGOTA BERNADETT

**U10** REGLEMENTĂRI URBANISTICE, sc. 1:1000

## LEGENDĂ

### LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limită de proprietate - terenuri care au
- Limita UTR
- Limite cadastrale

### ZONE FUNCȚIONALE

- Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

- utilizări admise: locuințe individuale și anexe ale acestora, locuințe semicolective
- regim de înălțime max.: S/D+P+1+M/R cu H. max. la coamă/punctul cel mai înalt. = 12.00 m
- P.O.T. max. : 35%
- C.U.T. max. = 0.9
- retrageri stradă: se respectă aliniamentul existent, în situațiile cu alinieri variabile, clădirea se va retrage cu min. 3.00 m
- retrageri laterale = min. 3.00 m
- retrageri spate = min. h/2 dar nu mai puțin de 6.00 m
- parcajele se vor gabarita conf. anexa 4 la RLU
- spațiu verde pe sol natural min. 40% și va cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă)
- 1 loc de parcare/locuință

- M1 - zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic

- utilizări admise - structură funcțională mixtă: locuințe colective, funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de turism, funcțiuni de sănătate și asistență socială; Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;

- utilizări interzise - conf. regulamentul M1 aferent PUG2016
- se consideră constructibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30.00 m
- să aibă formă regulată
- S. min. = 600 mp

- se admit operațiuni de comasare a parcelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ reglementările prezentului regulament

- clădirile se vor amplasa în front continuu închis cu o retragere de 5.00 m de la limita de proprietate pentru loturile care au front la bld. D. Cantemir, 6.00 m de la str. Lugojului, 4.50 m de la limita de proprietate pentru loturile cu front la str. Jean Jaures. În situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire

- retrageri laterale - clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelor pe o adâncime de max. 18.00 m de la aliniament (se admit dezvoltări în adâncime de-a lungul uneia sau a ambelor laturi pe o adâncime de max. 40 m cu condiția ca pe parcelele vecine să existe de asemenea calcane). Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, principiul constând în acoperirea calcanelor existente respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică pentru limitele laterale de proprietate și nu vor fi luate în considerare construcțiile parazitare (prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială/situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, retragerea față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4.50 m), calcaneul de pe latura învecinată cu Lip nu va putea depăși H max. = 12.00m similar Lip

- retrageri spate: min. h/2
- distanța între clădiri: între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate)

- pentru toate situațiile se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014

- regim de înălțime max. parcele de colț: (1-2S/D)+P+5+R, (1-2S/D)+P+6 cu H. max. totală = 25 m,
- regim de înălțime max. parcele comune: (1-2S/D)+P+4+R (în cazul ultimului etaj, retragerea față de planul fațadei va fi de min. 1.80 m), cu H. max. la atic/cornișă = 18 m, H. max. totală = 22.00 m

- pentru pozițiile urbane privilegiate: H. max. total = 28 m, regim de înălțime max. (1-2S/D)+P+8

- P.O.T. max. parcele de colț = 70%, pentru nivelele cu destinație de locuire AC max. = 50% x St
- P.O.T. max. parcele comune = 50%, pentru nivelele cu destinație de locuire AC max. = 40% x St

- C.U.T. max. parcele de colț = 3.3
- C.U.T. max. parcele comune = 2.4

- parcajele se vor gabarita conf. anexa 4 la RLU

- spațiu verde pe sol natural min. 25% - parcele comune și min. 15% - parcele de colț, și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă)

- Pentru situația în care dezvoltarea se dorește a fi unitară pe toate cele 4 loturi:

1. **Ipoteza 1: M1 abordat cu Lip** - se păstrează zonele funcționale M1 respectiv Lip - se reglementează prin documentații de urbanism ulterioare în baza unui aviz Arhitect Șef
2. **Ipoteza 2: M1 abordat cu Lip→M2** - se respectă reglementările din UTR-uri M1 și se reglementează prin documentații de urbanism ulterioare în baza unui aviz Arhitect Șef

PROIECTARE DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM



Com. Nojorid, localitatea Livada de Bihor, nr. 243

| BENEFICIAR                                                                                                                                        | DATA                    | SCARA  | PL. NR. | PR. NR. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|---------|---------|
| AIDO GRUP INVEST prin LUCZA AGOTA BERNADETT                                                                                                       | FEBRUARIE 2023          | 1:1000 | U10     | 41_22   |
| LUCRARE                                                                                                                                           |                         |        |         |         |
| PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Lip în UTR M2 ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE - CONF. AO NR. 2458/2021                                       |                         |        |         |         |
| Oradea, str. Lugojului, CF 213249, 213071, 213475, 213289, 212867, 212866, 212810, nr.cad. 213249, 213071, 213475, 213289, 212867, 212866, 212810 |                         |        |         |         |
| ȘEF PROIECT                                                                                                                                       | arh. Covăcescu Raluca   |        |         |         |
| PROIECTANT                                                                                                                                        | arh. Anca Popa-Bucurean |        |         |         |
| ÎNTOCMIT                                                                                                                                          | arh. Anca Popa-Bucurean |        |         |         |

REGLEMENTĂRI URBANISTICE