

S.C. MAISON DESIGN S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Com. Lunca, sat Lunca, nr. 116, jud. Bihor

PARCELARE TEREN, MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.

CUJ 40669714; J05/714/2019

709/2017

Arh. CEFAN ALEXANDRU-GEORGE

AMPLASAMENT: MUN. ORADEA, STR. CONSTANTIN

Tel: 0746 990571;

BRALLOIU, NR. 33, NR.CAD. 196886, JUD. BIHOR

email: maisondesignoradea@gmail.com

BENEFICIAR: BISTRAN OVIDIU

### REGULAMENT

Regulamentul de urbanism asigura informatii privind criteriile, normele si procedurile de control al folosirii terenului.

Acasta zona face parte dintr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017 modificat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 132/2018 si este destinata imobilelor cu functiune mixta: locuinta + servicii; zona functionala "E" zona mixta.

In interiorul zonei sunt permise constructii care respecta aceste norme, facilitati si spatii care deservesc pe rezidentii zonei.

Fata de PUZ aprobat se propun urmatoarele modificari punctuale pe zona studiata:

- **Schimbarca zonei functionale a terenului care a generat PUZ-ul (identificat cu nr.cad.196886) din zona functionala E în zona functionala B si parcelarea acestuia în 4 loturi în vederea construirii de locuinte individuale.**
- **Extinderea zonei functionale D peste parcela identificata cu nr.cad.196881;**
- Reglementarile urbanistice stabilite prin PUZ aprobat pentru fiecare zona functionala în parte **ramân nemodificate** ;

#### **B. Locuinte individuale izolate:**

- Regim de inaltime: D(S)+P+E(M);
- POT maxim = 35,0%; CUT maxim = 0,9;
- limita de implantare: 6,0m de la aliniamentul strazilor (corpul principal de cladire), exceptie loturile de colt pentru care retragerea fata de al doilea front stadal va fi de 3,0m;
- retragere fata de mejdia posterioara: minim 6,0m;
- retrageri fata de mejdiile laterale: minim 3,0m ;
- zone verzi: minim 40,0% din suprafata parcelei;
- se va amenaja minim un loc de parcare in incinta sau incorporat in cladire;
- Imprejmuiri: catre spatiul public imprejmuiri transparente cu  $H_{\max} = 2,5m$  cu soclu a carui inaltime nu va depasi 0,80m; spre vecinatati - imprejmuiri transparente sau opace cu  $H_{\max} = 2,5m$ ;

#### **D. Zona mixta de locuinte si servicii:**

- Regim de inaltime: P+E(M);
- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colt);
- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colt);
- limita de implantare: 6,0m de la aliniamentul strazilor;
- retrageri fata de mejdi: o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de 9,0m, fata de mejdia posterioara si minim 3,0m fata de mejdiile laterale;
- zone verzi: minim 25,0% din suprafata parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafata parcelei (parcele de colt);

#### **E. Zona mixta de locuinte si servicii:**

- Regim de inaltime: P+2E;
- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colt);
- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colt);
- zona de implantare:
- minim 6,0m de la aliniamentul strazilor,
- retragere fata de mejdia posterioara: o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de 9,0m;
- retragere fata de mejdiile laterale: minim 3,0m;
- zone verzi: minim 25,0% din suprafata parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafata parcelei (parcele de colt);

### LOT 1 (529,00 mp)

<b>Funciune</b>	<b>Locuinta individuala izolata</b>
<b>Regim de inaltime propus</b>	<b>P</b>
<b>Aliniament</b>	<b>6,00 m</b>
<b>Retragere spate</b>	<b>min. 6,00 m</b>
<b>Retrageri laterale</b>	<b>min. 3,00 m</b>
<b>P.O.T. maxim admis</b>	<b>35,00 %</b>
<b>C.U.T. maxim admis</b>	<b>0,90</b>
<b>Regim maxim de inaltime</b>	<b>D(S)+P+E(M)</b>
<b>Parcaje</b>	<b>min. 1 loc/lot</b>
<b>Spatii verzi</b>	<b>min. 40,00 %</b>

### LOT 2 (462,00 mp)

<b>Funciune</b>	<b>Locuinta individuala izolata</b>
<b>Regim de inaltime propus</b>	<b>P</b>
<b>Aliniament</b>	<b>6,00 m</b>
<b>Retragere spate</b>	<b>min. 6,00 m</b>
<b>Retrageri laterale</b>	<b>min. 3,00 m</b>
<b>P.O.T. maxim admis</b>	<b>35,00 %</b>
<b>C.U.T. maxim admis</b>	<b>0,90</b>

Regim maxim de inaltime  
Parcaje  
Spatii verzi

D(S)+P+E(M)  
min. 1 loc/lot  
min. 40,00 %

LOT 3 (451,00 mp)

Funciune  
Regim de inaltime propus  
Aliniament  
Retragere spatii  
Retrageri laterale  
P.O.T. maxim admis  
C.U.T. maxim admis  
Regim maxim de inaltime  
Parcaje  
Spatii verzi

Locuinta individuala izolata  
P  
6,00 m  
min. 6,00 m  
min. 3,00 m  
35,00 %  
0,90  
D(S)+P+E(M)  
min. 1 loc/lot  
min. 40,00 %

LOT 4 (519,00 mp)

Funciune  
Regim de inaltime propus  
Aliniament  
Retragere spatii  
Retrageri laterale  
P.O.T. maxim admis  
C.U.T. maxim admis  
Regim maxim de inaltime  
Parcaje  
Spatii verzi

Locuinta individuala izolata  
P  
6,00 m  
min. 6,00 m  
min. 3,00 m  
35,00 %  
0,90  
D(S)+P+E(M)  
min. 1 loc/lot  
min. 40,00 %

**PARCELA NR. CAD. 196881**

Funciune  
Regim de inaltime propus  
Aliniament  
Retragere spatii  
Retrageri laterale  
P.O.T. maxim admis  
C.U.T. maxim admis  
Regim maxim de inaltime  
Parcaje  
Spatii verzi

Imobil funciune mixta: locuinta+servicii  
P+1E  
6,00 m  
min. 9,00 m; H cladire  
min. 3,00 m  
50,00 %  
1,50  
P+E(M)  
conf. Anexa 2 PUG Oradea  
HGR 525/1996  
min. 25,00 %

**Parcelare propusa :**

Nr. cad. 196886

Propunere de parcelare  
LOT 1  
LOT 2  
LOT 3  
LOT 4  
TOTAL

1961,00 mp masurat  
1845,00 mp din acte  
4 parcele rezultate, astfel:  
529,00 mp  
462,00 mp  
451,00 mp  
519,00 mp  
1961,00 mp

ELABORATOR: S.C. MAISON DESIGN S.R.L.

Coordonator: arh. Cretu Nicolae



ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
Inregistrat: arh. Cefan Alexandru  
Alexandru George  
CEFAN  
ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURA