

SUMAR REGIM TEHNIC PROPUȘ: ZONA LIU - LOTURI CU SUPRAFATA MAI MARE SAU EGALA CU 500 MP

Zonificare propusa: M3: Locuințe individuale și sau semicolective cu regim redus de înălțime, cu maxim 2 unități locative LOT 1-49

Utilizări admise: Locuințe individuale, cuplate sau duplex cu maxim două unități locative și anexele acestora.

Utilizări admise cu condiționari:

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț în detaliu, conform Anexei 1 la PUG Oradea, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderant locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 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 locuitorilor pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformază prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanții numai în parcele cu locuințe, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în parcele cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 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 locuitorilor pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformază prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Utilizări interzise: altele decât cele admise mai sus.

Suprafața minimă lot: 500,0 mp

Front stradal minim: 12,0 m

Amplasarea pe parcela a două unități locative: se vor amplasa în sistem cuplat sau duplex.

Retragere aliniament: NU se permite amplasarea a două corpuri de clădire principale individual pe aceeași parcelă.

Retrageri laterale: Construcții principale: min. 3,0 m, dar nu mai puțin de 1/2 din H. Maxim clădire la streșină/atic Construcții secundare: (anexe, garaje, etc) conform Cod Civil. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea atârni limitelor laterale, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,5 m.

Retrageri posterioare: minim 6,0 m - corp principal, dar nu mai puțin de 1/2 din H. Maxim clădire. Construcțiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE clădirile amplasate pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare și prevederile OMS 119/2014, privind însoțirea incaperilor de locuit.

Regim de înălțime: S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive. Etajul se va retrage cu min. 1,80 m, fata de fatada principala

Regim de înălțime spații anexe: S/D+P

H max. coama/cel mai înalt punct al clădirii: 12,00 m

H. max. cornișă / alciul ultimului nivel: 8,00 m

H. max. coama - spații anexe: 3,50 m

Spații verzi: minim 40% din S. terenului

Loc parcare: minim 1 loc / locuința minim 2 locuri / în cazul prezentei serviciilor pe parcela. Latime maxima acces auto: 5 m

Acces auto:

Tipuri clădiri secundare: Filigran, piscine, anexe gospodăresc, garaje

Suprafața max. lotola anexă: 80 mp

P.O.T.: 35% - locuințe și servicii

C.U.T.: 0,9 - locuințe și servicii

Aspect exterior corp clădiri spre Str. Plantelor: Toate fatadele se vor trata în mod unitar

Imprejmuire: H. Maxim 2,50 m

SUMAR REGIM TEHNIC PROPUȘ: M3

Zonificare propusa: M3: Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalilor artere de trafic.

Utilizări admise: De tip M3, conf. PUG aprobat: Locuințe colective, funcțiuni administrative, administrarea afacerilor, financiar-bancare, feriere, invatamant, sanatale, comerț si alimentatie publica.

Utilizări admise cu condiționari: Spațiile de la parter vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public spre str. Ciheiului. Spre curtea interioara este acceptata funcțiunea de locuire colectiva.

Utilizări interzise: Orice alte utilizări insirate mai sus.

Suprafața minimă lot: minim 800 mp

Front stradal minim: minim 21,0 m

Retragere aliniament: min. 3,00 m

Retrageri laterale: Minim 4,5 m

Retrageri posterioare: minim 6,00 m, dar nu mai puțin de 1/5 din H/Max clădire. Distanța între clădiri pe aceeași parcelă: minim 6,0 m.

Regim de înălțime: maxim S/D+P+4E+1R/M - cu retragere fata de planul fatadei principale de minim 1,80 m.

H max. coama/atic: maxim 22,0 m - clădiri noi propuse.

H maxim cornișă: maxim 18,0 m

Spații verzi: minim 30 % din S. terenului pentru servicii și locuințe colective

Zona protecție fata de Loc parcare: minim 1 loc / parcela / unitate locativa cu A.U < 150 mp. minim 2 locuri / parcela / unitate locativa cu A.U > 150 mp.

P.O.T.: maxim 40 %

C.U.T.: 1,9

- LEGENDA**
- LIMITA PARCELA STUDIATA.
 - LIMITE TOPOGRAFICE
 - LIMITE CADASTRALE
 - LIMITA UTR-urii, CONF. PUG ORADEA IN VIGOARE
 - AX DRUM
 - DOCUMENTATIE DE URBANISM APROBATA PRIN HCL NR PE TERENURI INVECINATE
 - ALINIAMENT PROPUȘ
 - ULIU: ZONA DE URBANIZARE: LOCUINTE INDIVIDUALE SAU SEMICOLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME
 - LIU: LOCUINTE INDIVIDUALE SAU SEMICOLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME: TERENURI INVECINATE
 - LOTURI NOI PROPUȘE, DE TIP : LIU: LOCUINTE INDIVIDUALE SAU SEMICOLECTIVE
 - UM3: ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS
 - LOT NOU PROPUȘ, DE TIP M3: ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS
 - ED: GOSPODARIRE COMUNALA
 - ET: ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR SI DE TIP COMERCIAL
 - CAROSABIL - EXISTENT
 - CAROSABIL - NOU PROPUȘ, PROFIL STRADAL 10,0 M SI 12,0 M - LOT 53
 - TEREN PROPUȘ PENTRU LARGIRE PROFIL STRADAL, STR. PETRU MAIOR - 25,0 M - ETAPE 1
 - TEREN PROPUȘ PENTRU LARGIRE PROFIL STRADAL, STR. PETRU MAIOR - 25,0 M - ETAPE ULTERIOARE
 - POSSIBILITATE PRELUNGIRE DRUM EXISTENT, PROFIL 12,0 M.
 - ZONA PROPUȘA SPRE INTUBARE SI ASFALTARE, CREARE PROFIL STRADAL 10,0 M
 - VA: SPATIU VERDE PROPUȘ, CU ACCES PUBLIC NELIMITAT
 - Ve: ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC
 - POSSIBILITATE PRELUNGIRE PROFIL STRADAL PROPUȘ, DE STUDIAT LA MOBILAREA LOTULUI 53: M3
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE, PE TERENURI INVECINATE
 - MOBILARE SUGESTIVA ZONA M3: PARTER COMERCIAL, LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJE SUPERIOARE
 - DIRECȚIE DE CIRCULAȚIE AUTO
 - ACCESSE PROPUȘE LA LOTURILE NOI CREATE

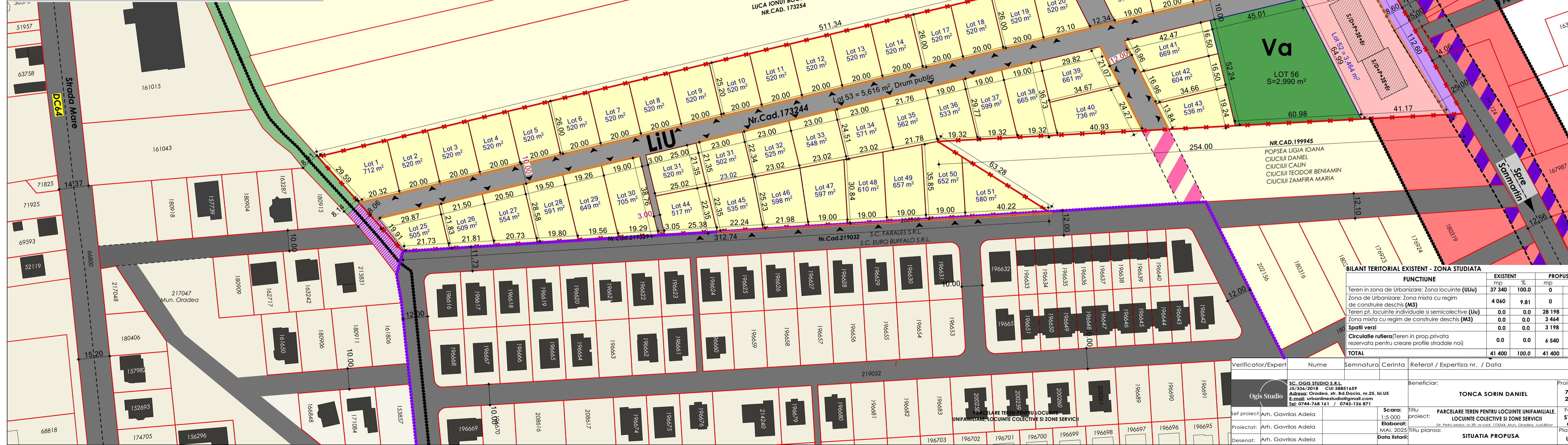
STUD.OP.
ORADEA, STR. PETRU MAIOR, NR. 39, NR.CAD.173244, BIHOR

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE UNIFAMILIALE, LOCUINTE COLECTIVE SI ZONE SERVICII

SITUATI PROPUSA

Beneficiar : **TONCA SORIN DANIEL**
Nr. Cadastral: 173244
Nr.C.F: 173244

Zonificare functionala propusa:
- Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime (LOT 1 - 49)
- M3 - Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalilor artere de trafic (LOT 52)
Suprafata teren studiat = 41 400 mp



BILANT TERITORIAL EXISTENT - ZONA STUDIATA

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren în zona de Urbanizare: Zona locuințe (Uliu)	37 340	100,0	0	0
Zona de Urbanizare: Zona mixta cu regim de construire deschis (M3)	4 060	9,81	0	0
Teren pt. locuințe individuale și semicolective (Liu)	0,0	0,0	28 198	68,11
Zona mixta cu regim de construire deschis (M3)	0,0	0,0	3 464	8,37
Spații verzi	0,0	0,0	3 198	7,72
Circulație rutiera (Teren în prop. privata rezervata pentru creare profile stradale noi)	0,0	0,0	6 540	15,80
TOTAL	41 400	100,0	41 400	100,0

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
S.C. OGIS STUDIO S.R.L. J5/334/2018 CUI 38851659 Adresa: Oradea, str. Bd.Dacia, nr.25, bl.U5 E-mail: urbanistudio@gmail.com Tel: 0744-748 161 / 0743-124 871				
Beneficiar:	TONCA SORIN DANIEL			Proiect nr.:
				72 / 2025
Titlu proiect:	PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE UNIFAMILIALE, LOCUINTE COLECTIVE SI ZONE SERVICII			Faza:
	Str. Petru Maior, nr.39, nr.cad. 173244, Mun. Oradea, Jud.Bihor			STUD. OP.
Elaborat:	MAI. 2025			Planșa nr.:
Data istoriei:	SITUATIA PROPUSA			U.03