



**REGLEMENTARI URBANISTICE**

**DATE INFORMATIVE:**

**Proprietari Nr. Cad. 205336 :** INDEI ADRIAN-AUREL, INDEI MELANIA, MICLAU LEONTINA-ADINA.  
**Proprietari Nr. Cad. 214081 :** MICLAU LEONTINA-ADINA, GRUNVALD IONUȚ, BULZA LUCREȚIA  
**Terenuri studiate:** Nr. Cadastral: 205336 și Nr. cad. 214081  
**Nr. C.F.:** 205336, și 214081  
**Categoria de folosință:** Arabil în intravilan.

**Zonificare existentă conform P.U.G.:**  
 - Uliu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

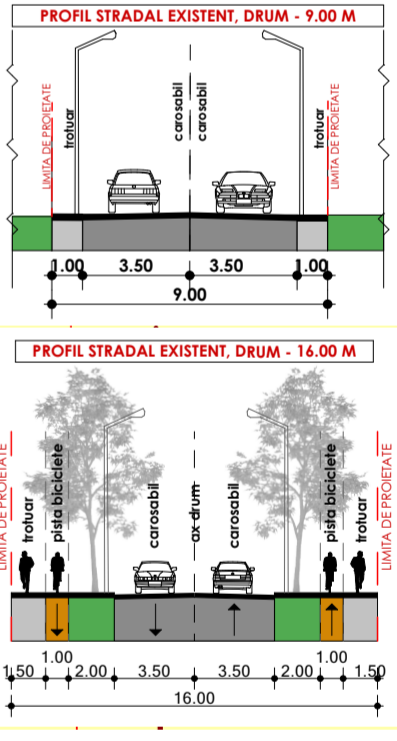
**SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ PRIN PUZ P.U.Z.:** 11 603 mp  
 din care: S. Nr. Cad. 205336 = 6 600 mp  
 S. Nr. Cad. 214081 = 5 003 mp

**LEGENDA:**

	LIMITA PARCELE STUDIATE: NR. CAD. 205336, 214018
	LIMITE UTR
	LIMITE CADASTRALE - EXISTENTE
	AX DRUM
	CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA - EXISTENTE
	ALEI CAROSABILE SI PIETONALE - EXISTENTE
	ULIU - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME, PE UN PARCELLAR DE TIP URBAN
	LIU - LOTURI PROPUSE PENTRU LOCUINTE
	CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERENURI INVECINATE, CONFORM O.C.P.J
	STALP ELECTRIC, J.T. - EXISTENT
	RETEA ELECTRICA - EXISTENTA
	ACCES AUTO/PIETONAL - PROPUIS
	LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII PRINCIPALE
	DRUM PUBLIC PROPUIS, PROFIL 9.0 M
	SPATIU VERDE AMENAJAT, CU ACCES PUBLIC, PROPUIS IN ALINIAMENT
	SPATIU VERDE EXISTENT - DOMENIUL PUBLIC
	PISTA DE BICICLETE

**SUPRAFAȚE LOTURI PROPUSE:**

- Lot 1 S= 420.00 mp
- Lot 2 S= 368.00 mp
- Lot 3 S= 368.00 mp
- Lot 4 S= 509.00 mp
- Lot 5 S= 515.00 mp
- Lot 6 S= 509.00 mp
- Lot 7 S= 528.00 mp
- Lot 8 S= 390.00 mp
- Lot 9 S= 413.00 mp
- Lot 10 S= 393.00 mp
- Lot 11 S= 565.00 mp
- Lot 12 S= 545.00 mp
- Lot 13 S= 544.00 mp
- Lot 14 S= 564.00 mp
- Lot 15 S= 412.00 mp
- Lot 16 S= 418.00 mp
- Lot 17 S= 411.00 mp
- Lot 18 S= 556.00 mp
- Lot 19 S= 537.00 mp
- Lot 20 S= 494.00 mp
- Lot 21 S= 521.00 mp
- Lot 22 S= 358.00 mp - drum public
- Lot 23 S= 385.00 mp - drum privat
- Lot 24 S= 385.00 mp - drum privat
- Lot 25 S= 351.00 mp - drum public
- Lot 26 S= 72.00 mp - sp.verde
- Lot 27 S= 72.00 mp - sp.verde
- TOTAL = 11 603 mp**



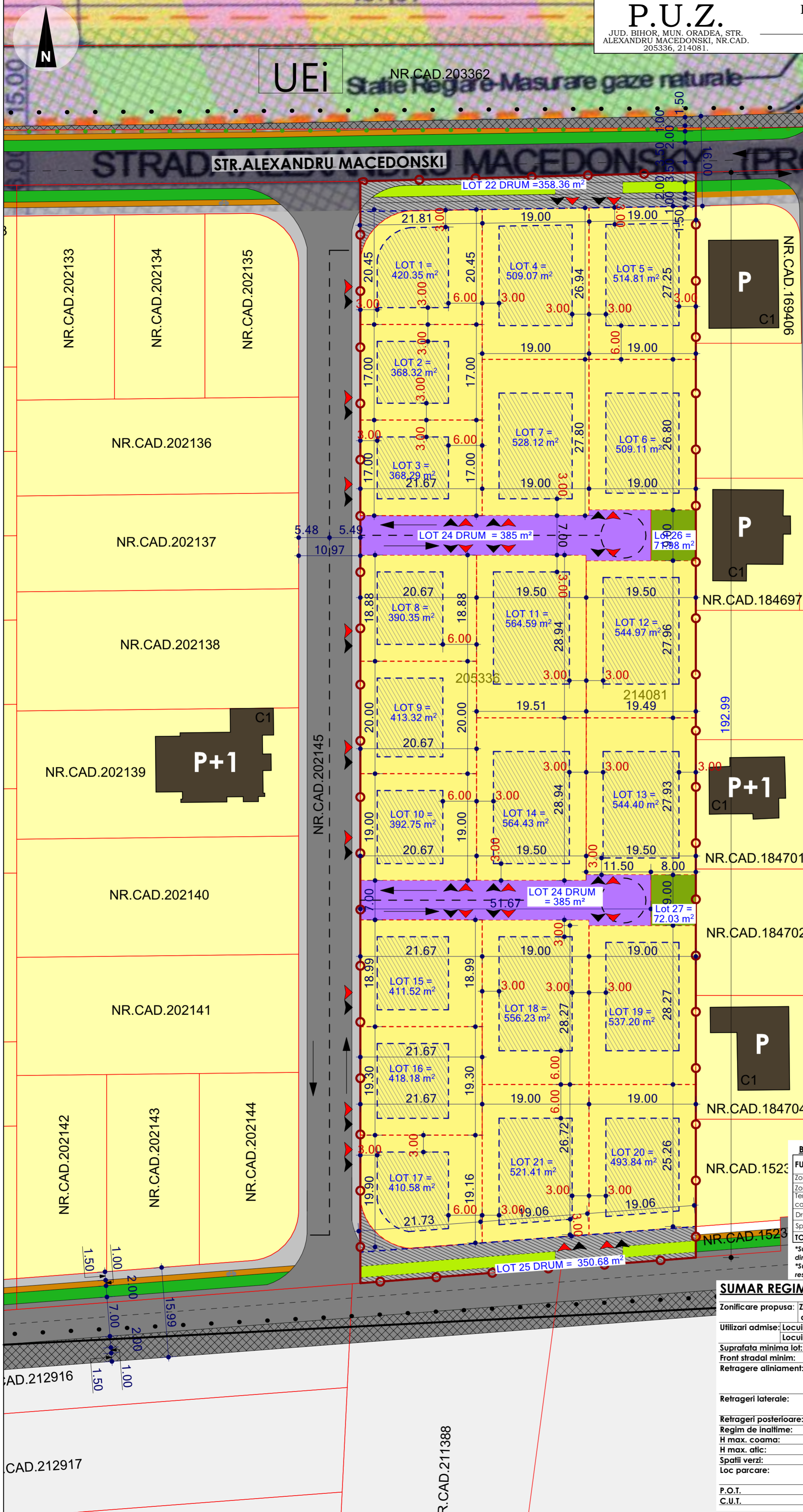
**BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUIS:**

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
Zona functionala servicii, conf. HCL 798/2018	3 364	29,88 %	0	0,00 %
Zona functionala locuire, conf. HCL 798/2018	5 509	47,48 %	9 982	86,03 %
Teren propus pentru largire profile existente, carosabil si trotuar	0	0,0 %	526	4,53 %
Drumuri private	2 730	23,53 %	768	6,62 %
Spatiu verde cu acces public	2 730	23,53 %	327	2,82 %
<b>TOTAL</b>	<b>11 603</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11 603</b>	<b>100,0 %</b>

\*Suprafata teren rezervata pentru largire profile stradale existente = 709 mp, din care 183 mp rezervati pentru spatii verde in aliniament  
 \*Suprafata totala destinata pentru cai de acces si spatii verzi amenajate = 1 621 mp, respectiv 13,97 %

**SUMAR REGIM TEHNIC PROPUIS - LIU**

<b>Zonificare propusa:</b>	Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban
<b>Utilizari admise:</b>	Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaj, filigorie, imprejuriri Locuințe semicolective (familiale) cu maxim două unități locative
<b>Suprafata minima lot:</b>	min. 360 mp
<b>Front stradal minim:</b>	min. 15 m
<b>Retragere aliniament:</b>	minim 3,00 m / maxim 6,00 m (retragerea de 3,00 m poate fi atlat pt.corp principal cat si pt.corp secundar) garajele se vor amplasa la 6 m retragere la loturile de colt retragerea se va aplica pe ambele laturi.
<b>Retrageri laterale:</b>	minim 3,0 m, cu respectare OMS 114/2019 cu completari ulterioare pe ambele laturi (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018)
<b>Retrageri posterioare:</b>	minim 6,00 m - corp principal.
<b>Regim de inaltime:</b>	(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R
<b>H max. coama:</b>	12,00 m - cladiri noi propuse
<b>H max. atic:</b>	8,00 m - cladiri noi propuse
<b>Spatii verzi:</b>	minim 40% din S. terenului
<b>Loc parcare:</b>	minim 1 loc / parcela / unitate locativa cu A.U < 100 mp. minim 2 locuri / parcela / unitate locativa cu A.U > 100 mp.
<b>P.O.T.</b>	35 %
<b>C.U.T.</b>	0,9



**Verificator/Expert** Nume Semnatura Cerinta Referat / Expertiza nr. / Data

**Beneficiar:** INDEI ADRIAN-AUREL, INDEI MELANIA, MICLAU LEONTINA-ADINA, GRUNVALD IONUȚ, BULZA LUCREȚIA.

**Proiect nr.:** 109/2025

**Faza:** P.U.Z.

**Titlu planșă:** REGLEMENTARI URBANISTICE VARIANTA 2

**Planșă nr.:** U.04

**Scara:** 1:500

**Titlu proiect:** PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME

**Elaborat:** AUG.2025

**Titlu planșă:** REGLEMENTARI URBANISTICE VARIANTA 2

**Data listarii:**

**Sef proiect:** Arh. Gavrilas Adela

**Proiectat:** Arh. Gavrilas Adela

**Desenat:** Arh. Gavrilas Adela

**SC. URBANLINE STUDIO S.R.L.**  
 J51679/2002 CUI 14760715  
 Adresa: Oradea, Gheorghe Doja, nr.10, Ap. 2  
 E-mail: urbanlinestudio@gmail.com  
 Tel: 0744-768.161

**Nota\***  
 1. Conform extrasului de carte funciara nr. 205336, 214081 Oradea, terenurile studiate sunt în Intravilan;  
 2. Planșele au fost întocmite în baza schitei cadastrale avizate de OCPI, a extrasului din P.U.G. Oradea;  
 3. Reglementările propuse prin prezenta documentatie de urbanism au efect juridic strict asupra parcellor care au generat P.U.D., identificate prin nr.cad. 205336, 214081.