# PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARI URBANISTICE

**S. Parcele existente:**
- Nr CAD: 179866 - Lot 1 = 730.00 mp
- Nr CAD: 199662 - Lot 2= 886.00 mp
- Nr CAD: 183634 - Lot 3 = 2038.00 mp
- Nr CAD: 17573 - Lot 4 = 961.00 mp
- Nr CAD: 163432 - Drum privat = 1211.00 mp
- S. TOTAL = 5826.00 mp

**S. Loturi propuse:**
- LOT 1 = 2386.00 mp (locuinte colective)
- LOT 2 = 620.00 mp (locuinte cuplate)
- LOT 3 = 597.00 mp (locuinte individuale)
- LOT 4 = 862.00 mp (locuinte individuale)
- LOT 5 = 1211.00 mp (drum privat)
- LOT 6 = 30.00 mp (teren alocat largire drum privat)
- LOT 7 = 99.00 mp (teren alocat largire drum privat)
- LOT 8 = 21.00 mp (teren cedat largire drum public)
- S. TOTAL = 5826.00 mp

**Indici constructivi C1 - Lot 1**
- U1 - S.C. desfasurat - 115 mp
- U2 - S.C. desfasurat + terasa acoperita - 140 mp
- U3 - S.C. desfasurat - 115.38 mp
- U4 - S.C. desfasurat - 111.82 mp
- U5 - S.C. desfasurat - 111.82 mp
- Spatii tehnice - S.C.desfasurat - 89 mp
- Spatii comune - S.C. desfasurat + acces acoperit - 90 mp

**TOTAL Desfasurat - 1542 mp**

**Indici constructivi C2 - Lot 1**
- U6 - S.C. desfasurat - 115 mp
- U7 - S.C. desfasurat + terasa acoperita - 140 mp
- U8 - S.C. desfasurat - 115.38 mp
- U9 - S.C. desfasurat - 111.82 mp
- U10 - S.C. desfasurat - 111.82 mp
- Spatii tehnice - S.C. desfasurat - 89 mp
- Spatii comune - S.C. desfasurat + acces acoperit - 90 mp

**TOTAL Desfasurat - 1542 mp**

**Indici constructivi C3 - Lot 2**
- U11 - S.C. desfasurat -194 mp
- U12 - S.C. desfasurat + terasa acoperita - 207 mp

**TOTAL Desfasurat - 401 mp**

**Indici constructivi C4 - Lot 3**
- U13- S.C. desfasurat -257 mp

**TOTAL Desfasurat - 257 mp**

Regulament ZONA Lcm (Lot 1, Lot 2, Lot 3)

| INDICI URBANISTICI PROPUSI LOT 1 | |
|---|---|
| P.O.T. Propus mobilare parcela | 25% |
| P.O.T.MAX. admis conf PUG Oradea | 35% |
| C.U.T. Propus mobilare parcela | 0.57 |
| C.U.T. MAX. admis conf PUG Oradea | 0.6 |
| Regim inaltime Propus mobilare parcela | S+P+E+Ep |
| Regim de inaltime MAX. admis conf PUG Oradea | S+P+1+R |
| Spatiu verde Propus mobilare parcela / Dale inierbate Propuse mobilare parcela | 1236 mp 51% / 75 mp 7% |
| Spatiu verde MIN. admis conf PUG Oradea | 40% |
| Inaltime cladiri Propuse mobilare parcela | 12.00 m. |
| Inaltime MAX. admis conf PUG Oradea | 12.00 m. |

| INDICI CONSTRUCTIVI PROPUSI LOT 1 | |
|---|---|
| S. Teren | 2386.00 mp |
| Nr. unitati locative | 10 |
| S. Construit TOTAL - C1+C2 | 600.00 mp |
| S. Desfasurat TOTAL - C1+C2 | 1542.00 mp |
| S. Desfasurat fara subsol - C1+C2 | 1370.00 mp |
| Nr. locuri de parcare - 1 loc / unitate locativa | 10 |

| BILANT TERITORIAL PROPUS LOT 1 | | |
|---|---|---|
| ZONE FUNCTIONALE - Amenajare parcela | mp | % |
| Constructii | 600.00 | 25% |
| Spatiu verde / Dale inierbate | 1236.00 / 75.00 | 51% / 7% |
| Trotuar + parcari | 309.00 | 10.5% |
| Alee carosabila | 166.00 | 6.9% |
| TOTAL | 2386.00 | 100% |

| INDICI URBANISTICI PROPUSI LOT 2 | |
|---|---|
| P.O.T. Propus mobilare parcela | 24% |
| P.O.T.MAX. admis conf PUG Oradea | 35% |
| C.U.T. Propus mobilare parcela | 0.49 |
| C.U.T. MAX. admis conf PUG Oradea | 0.6 |
| Regim inaltime Propus mobilare parcela | S+P+E |
| Regim de inaltime MAX. admis conf PUG Oradea | S+P+1+R |
| Spatiu verde Propus mobilare parcela | 293 mp 47% |
| Spatiu verde MIN. admis conf PUG Oradea | 40% |
| Inaltime cladiri Propuse mobilare parcela | 12.00 m. |
| Inaltime MAX. admis conf PUG Oradea | 12.00 m. |

| INDICI CONSTRUCTIVI PROPUSI LOT 2 | |
|---|---|
| S. Teren | 620.00 mp |
| Nr. unitati locative | 2 |
| S. Construit TOTAL - C3 | 152.00 mp |
| S. Desfasurat TOTAL - C3 | 401.00 mp |
| S. Desfasurat fara subsol - C3 | 304.00 mp |
| Nr. locuri de parcare | 2 |

| BILANT TERITORIAL PROPUS LOT 2 | | |
|---|---|---|
| ZONE FUNCTIONALE - Amenajare parcela | mp | % |
| Constructii | 152.00 | 24% |
| Spatiu verde | 293.00 | 47% |
| Trotuar + parcari | 179.00 | 29% |
| TOTAL | 620.00 | 100% |

| INDICI URBANISTICI PROPUSI LOT 3 | |
|---|---|
| P.O.T. Propus mobilare parcela | 16% |
| P.O.T.MAX. admis conf PUG Oradea | 35% |
| C.U.T. Propus mobilare parcela | 0.32 |
| C.U.T. MAX. admis conf PUG Oradea | 0.6 |
| Regim inaltime Propus mobilare parcela | S+P+E |
| Regim de inaltime MAX. admis conf PUG Oradea | S+P+1+R |
| Spatiu verde Propus mobilare parcela | 351 mp 56% |
| Spatiu verde MIN. admis conf PUG Oradea | 40% |
| Inaltime cladiri Propuse mobilare parcela | 12.00 m. |
| Inaltime MAX. admis conf PUG Oradea | 12.00 m. |

| INDICI CONSTRUCTIVI PROPUSI LOT 3 | |
|---|---|
| S. Teren | 597.00 mp |
| Nr. unitati locative | 1 |
| S. Construit TOTAL - C4 | 100.00 mp |
| S. Desfasurat TOTAL - C4 | 257.00 mp |
| S. Desfasurat fara subsol - C4 | 200.00 mp |
| Nr. locuri de parcare | 2 |

| BILANT TERITORIAL PROPUS LOT 3 | | |
|---|---|---|
| ZONE FUNCTIONALE - Amenajare parcela | mp | % |
| Constructii | 100.00 | 16% |
| Spatiu verde | 351.00 | 56% |
| Trotuar + parcari | 146.00 | 23% |
| TOTAL | 597.00 | 100% |

**NOTA:**

**- Largirea efectiva a drumului de acces privat Nr. CAD 163432 se va realiza prealabil demararii lucrarilor privind dezvoltarea imobiliara.**

**NOTA:**
- Aleea Carosabila cu nr. CAD 163432 se propune pentru largire la 7.00 m. din care 0.80/ 1.00 metru trotuar spre latura sudica la locuintele individuale
- Daca clientii apartamentelor vor solicita un al doilea loc de parcare acesta se va amenaja pe terenului beneficiarului.
- Retelele Utilitare - apa, canalizare, gaz, pluvial, etc. pentru noul proiect vor fi realizate separat fata de cele existente in zona de locuinte.
- Suprafata utila pe apartament a noului proiect este mai mica decat suprafata utila a actualelor case de pe terenurile aflate in vecinatate.

**Limita de implantare Cladire Propusa:**
**LOT 1:**
- Nord (latura posterioara): min. 6.00 m.
- Sud (front la strada): min. 5.00 m. (pentru corp parter) fata de drumul Privat
- Vest (latura laterala stanga): min. 3.00 m.
- Est (latura laterala dreapt): min. 3.00 m. fata de Aleea carosabila

**Limita de implantare Cladire Propusa:**
**LOT 2:**
- Nord (latura laterala stanga): min. 3.00 m.
- Sud (latura laterala dreapta): min. 3.00 m.
- Vest (front la strada): min. 3.00 m. fata de Aleea carosabila
- Est (latura posterioara): min. 6.00 m.

**Limita de implantare Cladire Propusa:**
**LOT 3:**
- Nord (latura laterala dreapta): min. 3.00 m.
- Sud (latura laterala stanga): min. 3.00 m.
- Vest (latura posterioara): min. 6.00 m.
- Est (front la strada): min. 3.00 m. fata de str. Rimler Karoly

**INDICI URBANISTICI**

| |
|---|
| Suprafata totala sit LOT 1, 2, 3 - 3654.00 mp |
| P.O.T.max conf. PUG - 35% |
| C.U.T.max conf. PUG - 0.6 |
| Spatiu verde conf. PUG - 40% |
| Regim inaltime maxim conf PUG - S+P+E+Ep |
| H maxim conf PUG - 8.00 m (cornisa)/ 12.00 m (coama) |

Circulatii auto / pietonale / spatii verzi
- Trotuare
- Drum privat
- Circulatie auto
- Teren viran
- Spatiu verde / dale inierbate

Zone functionale
- Functiuni comerciale si servicii
- Functiuni de Locuire individuala
- Acces parcele
- Acces pietonal pe teren Imprejmuire existenta

Amenajare teren
- Limita de implantare
- Delimitare loturi propuse
- Limita studiu PUZ
- (S)+P+1+R U — Regim de inaltime propus Nr. unitati locative
- Imprejmuire propusa
- LOT 8 — Teren cedat pentru largirea strazii Rimler Karoly la 12.00 m = 21.00 mp
- LOT 6 — Suprafata teren rezervata pentru largire drum existent cu profil min. 7.00m = 30.00 mp
- LOT 7 — Suprafata teren rezervata pentru largire drum existent cu profil min. 7.00m = 99.00 mp

JUDEȚUL BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
ANEXĂ LA AVIZUL Nr. 307 din 5.03 2026
ARHITECT ȘEF

**NOTĂ**

Acest desen se va citi în corelare cu restul proiectului tehnic.
Înaintea începerii execuției se vor verifica dimensiunile din acte ale terenului de către un topograf autorizat.
Proiectantul nu își asumă responsabilitatea pentru modificările aduse proiectului, fără acceptul în prealabil al acestuia.
Înainte de executarea tâmplăriilor se va verifica pe șantier dimensiunea reală a golurilor pentru uși și ferestre.
În cazul semnalării oricărei neregului în timpul execuției a proiectului tehnic, se va înștiința de îndată proiectantul.
Proiectantul își asumă responsabilitatea asupra proiectului doar în situația în care lucrarea este executată cu constructor autorizat, respectând legile în vigoare.

**Dreptul de autor al acestui proiect aparține:**
**S.C. ATELIER DE PROIECTARE BENȚA S.R.L.**

NAVIGATOR | ORIENTARE

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA — RUR — Octavian Ovidiu P. BENȚA — arhitect — DE — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

UNIUNEA ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA — 840 — Octavian Ovidiu BENȚA


s.c. atelier de proiectare benta s.r.l.
c.u.i. R 17988077 reg. com. J05/1988/27.09.2005

SISTEMUL DE MANAGEMENT CERTIFICAT CONFORM STANDARDUL DE REFERINȚĂ SR EN ISO 9001: 2001
UNICERT ISO 9001 — Nr. Certificat: UIG-1014-EN-973

PROIECTANT
A·P.B·
ATELIER DE PROIECTARE BENȚA
410009 -ORADEA, JUD. BIHOR,
STR. EP. ROMAN CIOROGARIU, NR. 65, ETAJ 1
T./F. +4 0359.80.08.17 I E: oviben@yahoo.com
www.apbenta.ro

| | |
|---|---|
| ȘEF PROIECT | ARH. OVIDIU BENȚA |
| PROIECTAT | ARH. ADRIAN PEREDERCU<br>ARH. CRISTIAN LASCU<br>ARH. POLLYANNA HOCH<br>ARH. VALERIU GHIORGHE |
| DESENAT | ARH. ADRIAN PEREDERCU<br>ARH. CRISTIAN LASCU<br>ARH. POLLYANNA HOCH<br>ARH. VALERIU GHIORGHE |


PROIECT
**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

BENEFICIAR
**LA CASA SRL**

ADRESĂ OBIECTIV
**Str. Gheorghe Doja, nr. 31B, Mun. Oradea, Jud. Bihor**

| NUMĂR CONTRACT | NUMĂR PROIECT |
|---|---|
| 470/04.07.2024 | 2002/2024 |

PLANȘĂ
**PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARI URBANISTICE**

| FAZĂ PROIECT | SCARA | DATA | NR. PLANȘĂ | REVIZIA |
|---|---|---|---|---|
| PUZ | 1:750 | 2025 | U04 | REV-0 |