

- LIMITE**
- Limită intravilan
  - Limita zonei studiate
  - Limita de proprietate
  - Limita U.T.R.
  - Limite cadastrale

- LEGENDĂ**
- Proprietate publică
  - Proprietar - etapa 1
  - Proprietar - etapa 2
  - Proprietar - etapa 3
  - Proprietar - etapa 4

**CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE**

- Carosabil
- Trotuar

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Pentru terenurile studiate - conf. PUG - se vor reglementa prin documentații de urbanism ulterioare prezentei

- Terenuri cu posibilitate de formare

Scenariu cu posibilitate de implementare cu privire la variantele de dezvoltare ale drumurilor în zona studiată, în afara beneficiarului. Scenariul a fost prezentat în vederea justificării dezvoltării drumurilor propuse pe terenul beneficiarului și exemplificarea posibilității de conectivitate ale acestora la infrastructura rutieră cu potențial de dezvoltare în zona (drumuri cu profil transversal de 9.00 m)

**Pentru terenurile proprietatea beneficiarului care fac obiectul PUZ**

Li - zonă de locuințe individuale

UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale (unifamiliale), locuințe semicolective (familiale) cu maxim două unități locative, anexe aferente acestora - garaje, filigrani, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, carport etc.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: conf. UTR LIL și condițiile aferente acesteia - locuințe semicolective în cascadă (cu unitate locativă pe nivel și un număr maxim de patru niveluri) pentru terenurile în pantă, instalații exterioare, servicii cu acces public și comerț în detalii, servicii profesionale și manufacturiere, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de turism

UTILIZĂRI INTERZISE: activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora, activitățile de creștere comercială a animalelor, sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la utilizările admise și utilizările admise cu condiționări, publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate strădală local, aprobat, sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FĂȚĂ DE ALINIAMENT: min. 3.00 m; pentru parcelele de colț: retragere se va față de ambele aliniamente; garajele se vor retrage cu min. 6.00 m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism - derogări de la prezentul regulament se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ în funcție de contextul urban

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FĂȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: min. 2.00 m față de meșia stângă (nord) și min. 3.00 m față de meșia dreaptă (sud) respectiv min. 9.00 m față de limita posterioară; pentru amplasarea anexelor se vor respecta prevederile conf. Cod Civil

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: se va organiza în interiorul parcelei; pentru locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție; un loc de parcare, recomandat în volumul clădirii principale sau într-un garaj sau un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj; Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc de parcare; prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbarea de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adănoare de noi corpuri de clădire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD. Funcțiuni de învățământ și cercetare: parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două; Funcțiuni pentru turism: conform Anexei 2 la prezentul Regulament

INALTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR: (S)+P+1+M/R, D+P+M/R

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: conf. UTR ULIU

CONDITIILE ECHIPĂRII EDILITARE: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

SPATIUL VERDE: min. 20%; spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi

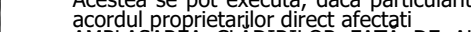
ÎMPREJMUIRI: Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un sodu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI: max. 35%

COEFICIENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI: max. 1.8

PROFIL TRANSVERSAL A-A STR. SOFIEI, SC. 1:250

PROFIL TRANSVERSAL B-B DRUM PUBLIC PROPUS, SC. 1:250



**BILANT TERITORIAL PROPUȘ**

Lot. nr.	Teren studiat: din care -	Construcții		Alte acces platforme și circulații (drenuri de incintă) - m <sup>2</sup>		Drum public-privat		Zonă verde		P.O.T.		C.U.T. max.
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	%	nr.	
1	403	141.1	35%	241.8	60%	0	0%	80.6	20%	35%	0.9	
2	750	262.5	35%	450	60%	0	0%	150	20%	35%	0.9	
3	750	262.5	35%	450	60%	0	0%	150	20%	35%	0.9	
4	750	262.5	35%	450	60%	0	0%	150	20%	35%	0.9	
5	750	262.5	35%	450	60%	0	0%	150	20%	35%	0.9	
6	730	255.5	35%	438	60%	0	0%	146	20%	35%	0.9	
7	730	255.5	35%	438	60%	0	0%	146	20%	35%	0.9	
8	925	323.8	35%	555	60%	0	0%	185	20%	35%	0.9	
9	915	320.3	35%	549	60%	0	0%	183	20%	35%	0.9	
10	916	320.6	35%	549.6	60%	0	0%	183	20%	35%	0.9	
11	1897	0	0%	0	0%	1897	100%	0	0%	-	-	

Is - zonă de servicii constituite în ansambluri independente

UTILIZĂRI ADMISE: funcțiuni administrative, funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de servicii și asistență socială, funcțiuni de turism

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: conf. UTR Is

UTILIZĂRI INTERZISE: activitățile de depozitare, indiferent de anvergura acestora, activitățile de creștere comercială a animalelor, sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la utilizările admise, publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate strădală local, aprobat, sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FĂȚĂ DE ALINIAMENT: min. 6.00 m față de str. Sofiei respectiv min. 3.00 m față de drumul de acces nou propus; derogări de la prezentul regulament se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ în funcție de contextul urban

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FĂȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: min. 3.00 m atât față de meșia laterală cât și față de cea posterioară (cu respectare prevederilor conf. Codului Civil referitoare la isoriere)

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: se va organiza în interiorul parcelei conform Anexei 2 la prezentul Regulament în funcție de viitoare utilizare funcțională a parcelei

INALTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR: (S)+P+1+M/R, D+P+M/R

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: conf. UTR ULIU

CONDITIILE ECHIPĂRII EDILITARE: Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

SPATIUL VERDE: min. 20%; spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi

ÎMPREJMUIRI: Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un sodu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI: max. 35%

COEFICIENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI: max. 1.8

**Notă:** Prezenta documentație este proprietatea ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L., putând fi folosită doar pentru scopul în care în mod specific este furnizată. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată integral sau parțial, direct sau indirect sau extinsă în afara amplasamentului specificat. În virtutea dreptului de autor folosirea lor de către terți fiind permisă numai cu acordul expres al autorilor de mai jos.



S.C. ATTELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.  
PROIECTARE DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM  
Calea Negruș, localitatea Lăneasa de Jos, nr. 213

Proiect: P.U.Z. ALPIRE, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

Amplasament: Mun. Oradea, nr. cad. 179978, 179979, 179981-179989, 180447, 217529, CF 179978, 179979, 179981-179989, 180447, 217529

Beneficiar: STROIA SAMUEL STRATULAT GIANINA-VIOLETA

Proiect nr.: 105\_25

Șef Proiect: arh.urb. Bucurean Anca-Adriana

Proiectant: arh.urb. Bucurean Anca-Adriana

Întocmit: arh.urb. Bucurean Anca-Adriana

Planșa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE

P.U.Z. IANUARIE 2026 1:1500 U 03