

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL**

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:  
“PUZ – REGLEMENTARE PARCELE DIN SUBZONA ALV  
IN SUBZONA LIL»

MUNICIPIUL ORADEA, STR. PIATRA CRAIULUI, NR.CAD. 175290,  
171132, 211835 SI 183375 JUDETUL BIHOR

## **CAP. I – Dispoziții generale**

### **1. Rolul R.L.U.**

Prezenta documentație se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ” ,Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ –ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin Puz se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism–permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- modificarea zonificării funcționale a terenului atunci când e cazul;
- organizarea urbanistic- arhitectural în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului.

### **2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Codul civil.
- Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zona.
- PUG Oradea.

### **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr.cad.: 175290, 211835 SI 183375

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului și zonificarea funcțională a parcelelor.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

## **CAP. II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile studiate în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Prin actualul PUZ se dorește construirea de locuințe individuale pe parcelele studiate, amenajarea accesului auto și pietonal din drumul public existent, str. Piatra Craiului, reglementarea acestuia la un profil stradal de 12.0 m și modificarea zonificării funcționale a zonei studiate din Subzona ALV în LIL.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

- pentru parcelele de teren studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului pentru locuințe sunt: POT max = 35 % și CUT max = 0.9.

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

### **6. Reguli privind construirea pe parcelă**

Zona studiată este compusă din nr.cad 175290, nr.top. 6899/7, nr.top. 6899/6, nr. top. 6899/8, nr. top. 6899/9, nr.cad. 183375, nr.top. 6899/11, nr.cad. 18643, nr.top. 6899/13, nr.cad. 211835, nr.cad. 171132, nr.cad. 184442, nr.cad. 215294, nr.cad. 207267 și nr.cad. 207268, având o suprafață totală de 34 327mp. Dintre acestea. nr.cad. 175290, 171132, 211835 și 183375 au generat P.U.Z. Conform C.F. nr 175290, 171132, 211835 și 183375, aceste parcele sunt libere de construcții.

Zona studiată este delimitată astfel:

- Str. Piatra Craiului la Sud-Est,
- Teren în proprietate privată nr. 210367 parțial ALV, parțial ULiu la Vest
- Parțial drum nr. top. 6900, parțial teren în proprietate privată nr.top.6904, nr.top.6906/1, nr.cad. 165552 -ALV la Nord-Vest
- Teren în proprietate privată nr. top. 6899/3- ALV la Nord-Est

**Parcellele care au generat PUZ au însumat o suprafață de 12 098 mp.**

Suprafețe terenuri care au generat PUZ:

-Nr.Cad. 175290 = 5053.0 mp(din acte)/ 4898.0 (masurat) – proprietari Manolache Bogdan-Ioan și Balais Denisa

-Nr.Cad. 211835 = 5 355.0 mp – proprietari Imre Ioan-Nicu și Imre Cornelia

-Nr.Cad. 183375 = 1844.0 mp (din acte)/ 1845.0 mp (masurat) – proprietari Bara Florin-Radu și Bara Roberta Iszabela

**BILANT TERITORIAL EXISTENT – NR.CAD. 175290, 211835 și 183375**

S. CONSTRUCTII EXISTENTE:	0.0 MP	0.0 %
S. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN:	10 253.0 MP	84.75 %
S. CURTI CONSTRUCTII:	0.0 MP	0.0 %
ALTELE	1 845 MP	15.25 %
<u>S. TEREN PROPUS PENTRU LARGIRE DRUM:</u>	<u>0.0 MP</u>	<u>0.0 %</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>12 098.0 MP</b>	<b>100.0 %</b>

**INDICI TEHNICI EXISTENTI:**

NR.CAD. 175290:	P.O.T: 0.00%	C.U.T. 0.00
NR.CAD. 211835:	P.O.T: 0.00%	C.U.T. 0.00
NR.CAD. 183375:	P.O.T: 0.00%	C.U.T. 0.00

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și CU nr. 3767 din 25.08.2023, terenurile sunt situate în intravilanul localității Oradea, str. Piatra Craiului.

La ora actuală parcelele sunt libere de construcții

Accesul la toate parcelele se realizează din drumul public Str. Piatra Craiului.

Se dorește amenajarea căilor de acces prin reglementarea str. Piatra Craiului la un profil stradal de 12.00 m.

Terenurile studiate nu intră în zona de protecție a drumului național, a râurilor, paraurilor sau a altor zone protejate care să impună restricții de constructibilitate.

**Funcțiune existentă conform PUG :**

ALV – Zona a terenurilor agricole în intravilan – livezi și vii.

LiL – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii

**Funcțiunea propusă:**

LiL – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii.

Utilizări admise în zona LiL:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaj, filigorie, împrejurări

Locuințe semicolective (familiale) cu maxim două unități locative

Utilizări admise cu condiționari:

Servicii cu acces public și comerț en détail Conf. PUG Oradea.

Servicii profesionale sau manufacturiere

Funcțiuni de turism: Conf. PUG Oradea

## **7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Retragerile propuse prin PUZ sunt :

Retragere aliniament: minim 3.0 m.

Se pot amplasa constructii pe o adancime de maxim 50 m, fata de str. Piatra Craiului, cu exceptia cladirilor anexe in suprafata maxima de 25 mp S.C.

Retrageri laterale loturi construibile: Constructii principale: min. 3.0 m (cu respectare OMS 119/2014. cu modificari ulterioare),

LOT 4 din Nr.Cad. 183375 : Constructii principale minim 2.0 m.

Constructii secundare (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil

Retrageri posterioare : pe o adancime maxima de 50.0 m fata de front

Cladirile anexe (filigorii, anexe gospodaresti, etc) in suprafata maxima de 25 mp se vor putea amplasa conf.Cod Civil.

### **Zona studiata se defineste ca forma, prin urmatoarele vecinatati:**

- Str. Piatra Craiului la Sud-Est,
- Teren in proprietate privata nr. 210367 partial ALV, partial ULiu la Vest
- Partial drum nr. top. 6900, partial teren in proprietate privata nr.top.6904, nr.top.6906/1, nr.cad. 165552 -ALV la Nord-Vest
- Teren in proprietate privata nr. top. 6899/3- ALV la Nord-Est

### **Reguli de amplasare a cladirilor fata de altele pe aceiasi parcela:**

In cazul coexistentei pe aceasi parcela a doua corpuri de cladire, intre fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanta minima de 3 m, dar nu mai putin decat jumatate din inaltimea celei mai inalte.

Igiena și confortul urban se vor realiza prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condițiile respectării art 17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul 536 /1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontala, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a parților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de regulament și planul de aliniere fără nicio depășire.

Pentru retragerile laterale care nu respecta Codul Civil, beneficiarul are obligatia sa anexeze la prezenta documentatie Acordul notarial legalizat al vecinului direct afectat.

Corpul principal se va amplasa conform reglementari propuse prin prezentul PUZ, corpurile secundare (anexe) se vor amplasa conform Cod Civil

## **8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Accesul propus la toate loturile destinate locuirii se va realiza din str. Piatra Craiului, drum existent cu un profil stradal variabil, propus spre reglementare la 12.0 m, cu dezvoltare etapizata, prin trecerea succesiva a terenului necesar din proprietatea privata a pers.fizice sau juridice in proprietatea publica a Mun. Oradea.

Se propune trecerea din proprietatea privata in proprietatea publica a unei suprafete totale de teren de 360 mp, constituita din trei loturi dezmembrate din cele trei terenuri care au generat P.U.Z.-ul, astfel ca profilul stradal al str.Piatra Craiului va fi de 12.0 m.

Strada Piatra Craiului se propune cu doua benzi de circulatie auto, una pentru fiecare sens, trotuare pietonale, spatii verzi, pista de biciclete si rigole pentru scurgerea apelor pluviale.

Parcarile se vor asigura in incinta fiecarei proprietatii, minim 1 loc / parcela, la unitate locativa cu A.U mai mica de 150.0 mp, respectiv minim 2 locuri / parcela la unitate locativa cu A.U. mai mare de 150.0 mp.

### **9. Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

Regim de inaltime: S+P+1E+M, S+P+1E+Er, D+P+M, D+P+Er, cu retragere la ultimul nivel de min. 1,80 m si H maxim la coama / atic : 12.00 m

### **10. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

#### Incalzire:

Cladirea se va realiza prin centrala termica individuala.

#### Alimentare cu apa:

Parcelele se vor racorda la reseaua de apa existenta pe str. Piatra Craiului,

#### Canalizarea:

Se va amenaja un bazin vidanjabil etans si ecologic pe fiecare lot existent, pana la extindere retea de canalizare.

#### Racord electric:

Parcelele se vor racorda la reseaua existenta.

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, parcelele studiate fac parte din intravilanul localitatii Oradea.

Indicatorii urbanistici propusi prin PUZ pentru toate parcele destinate locuirii sunt: POT max: 35%, CUT max 0.9

Studiile geotehnice, studiul de sistematizare pe verticala a terenurilor si proiectele de specialitate intocmite de beneficiar vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in vedere specificul programului propus.

Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea functionala a parcelelor, din punct de vedere a zonificarii functionale, a amplasarii constructiilor noi, a retragerilor fata de limitele de proprietate, reglementarea accesului pe parcela si reglementarea profilului stradal al str. Piatra Craiului la 12.00 m.

Se vor pastra distantele intre cladiri conform normativelor in vigoare, atat din punct de vedere a umbririi cat si a functiunii propuse.

### **10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

Zona studiata este cuprinsa intre:

- Str. Piatra Craiului la Sud-Est,
- Teren in proprietate privata nr. 210367 partial ALV, partial ULiu la Vest
- Partial drum nr. top. 6900, partial teren in proprietate privata nr.top.6904, nr.top.6906/1, nr.cad. 165552 -ALV la Nord-Vest
- Teren in proprietate privata nr. top. 6899/3- ALV la Nord-Est

Realizarea de investitii pe terenul care a generat PUZ nu va afecta parcelele invecinate.

Se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren din fiecare lot studiat, în vederea lărgirii drumului existent, în Etapa 1, suprafața totală de teren propus pentru lărgire, compus din cele patru loturi este de 495.0 mp.

În vederea amplasării de construcții destinate locuirii, parcelele care au generat P.U.Z.-ul vor forma loturi în modul următor:

Din Nr.Cad. 211835:

LOT 1 - S= 1 578 mp, proprietari: Imre Ioan-Nicu și Imere Cornelia

LOT 2 - S= 1 643 mp, proprietari: Imre Ioan-Nicu și Imere Cornelia

LOT 3 - S= 1 950 mp, proprietari: Imre Ioan-Nicu și Imere Cornelia

Din Nr.Cad. 183375L

LOT 1 - S= 1 824 mp, proprietari Bara Florin-Radu și Bara Roberta Iszabela

Din Nr.Cad. 175290:

LOT 5 - S= 4 746 mp, proprietari: Manolache Bogdan-Ioan și Balais Denisa

Lotizarea necesară reglementării profilului stradal al str. Piatra Craiului la 12.0 m se va face în modul următor:

Din Nr.Cad. 175290

LOT 4 - S = 152 mp, proprietari: Manolache Bogdan-Ioan și Balais Denisa

Din Nr.Cad. 183375 :

LOT 9 - S = 21 mp, proprietari Bara Florin-Radu și Bara Roberta Iszabela

Din Nr.Cad. 211835 :

LOT 10 - S= 184 mp, proprietari: Imre Ioan-Nicu și Imere Cornelia

### **11. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejmuiri**

#### *Spații verzi*

Se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție, pe o suprafață de min. 40% din parcela, reprezentând vegetație joasă, medie și înaltă.

Limita de plantare a arborilor sau a pomilor înalți este de minim 2.0 m față de limitele de proprietate și de minim 3.0 m față de construcții, inclusiv pe zona de servicii și depozitare.

#### *Împrejmuiri*

Modul de realizare al împrejmuirilor se face cu respectarea prevederilor art 584, 600 și 604 din Codul Civil și anume:

a) Împrejmuirea spre domeniul public se va trata unitar astfel:

- spre spațial public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

- înălțimea împrejmuirilor va avea H. min. 2,00 m;

- soclul va fi 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.

- împrejmuirile propuse vor asigura scurgerea apelor pluviale

- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațial public.

## **CAP. III – Zonificarea funcțională**

### **12. Unități și subunități funcționale**

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, parcela studiată face parte din intravilanul localității Oradea.

Indicatorii urbanistici propuși prin PUZ pentru toate parcele destinate locuirii sunt: POT max: 35%, CUT max 0.9.

Studiile geotehnice, studiul de sistematizare pe verticala a terenurilor si proiectele de specialitate intocmite de beneficiar vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in vedere specificul programului propus.

Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea functionala a parcelei, din punct de vedere a zonificarii functionale, a amplasarii constructiilor noi, a retragerilor fata de limitele de proprietate, reglementarea accesului pe parcela si reglementarea profilului stradal al str. Piersicilor la 12.00 m.

Se vor pastra distantele intre cladiri conform normativelor in vigoare, atat din punct de vedere a umbririi cat si a functiunii propuse.

#### **CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

##### **Funcțiunea propusa:**

LiL – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse in zone cu livezi si vii.

##### **REGIM TEHNIC PROPUȘ PENTRU ZONA DE STUDIU – nr.cad. 175290, 211835 si 183375:**

Funcțiune propusa: LiL - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse in zone cu livezi si vii

##### Utilizari admise in zona LiL:

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaj, filigorie, imprejmui

Locuinte semicolective (familiale) cu maxim doua unitati locative

##### Utilizari admise cu conditionari:

Servicii cu acces public si comert en detail Conf. PUG Oradea.

Servicii profesionale sau manufacturiere

Funcțiuni de turism: Conf. PUG Oradea

Front stradal minim : 11.00 m.

Retragere aliniament: minim 3.0 m.

Se pot amplasa constructii pe o adancime de maxim 50 m, fata de str. Piatra Craiului, cu exceptia cladirilor anexe in suprafata maxima de 25 mp S.C.

Retrageri laterale: LOT 1 – 4 si 6 : Constructii principale: min. 3.0 m (cu respectare OMS 119/2014. cu modificari ulterioare),

LOT 5 : Constructii principale minim 2.0 m.

Constructii secundare (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil

Retrageri posterioare : pe o adancime maxima de 50.0 m fata de front

Cladirile anexe (filigorii, anexe gospodaresti, etc) in suprafata maxima de 25 mp se vor putea amplasa conf.Cod Civil.

Regim de inaltime: S+P+1E+M, S+P+1E+Er, D+P+M, D+P+Er, cu retragere la ultimul nivel de min. 1,80 m

Distanta minima intre cladiri : 3.00 m, dar nu mai putin de ½ H.Max.cladire

H maxim la coama / atic : 12.00 m

Spatii verzi: min. 40 % din suprafata terenului

P.O.T : 35 % - locuinte si servicii

C.U.T. 0.9 – locuinte si servicii

Parcaje: minim 1 loc / parcela, la unitate locativa cu A.U mai mica de 150.0 mp

Minim 2 locuri / parcela la unitate locativa cu A.U. mai mare de 150.0 mp.

Acces auto : Latime maxima 6.0 ml, la Lot 1 si 6 se vor permite doua accese auto.

	<b>S. INITIALA</b>	<b>S. PROPU SA PT.DRUM</b>	<b>S. REZULTATA</b>
<b>NR.CAD. 175290</b>	4 898 mp	152 MP	4 748 MP
<b>NR.CAD. 211835</b>	5 355 mp	184 MP	5 171 MP
<b>NR.CAD. 183375</b>	1 845 mp	21 MP	1 824 MP
<b>TOTAL</b>	<b>12 098 MP</b>	<b>360 MP</b>	<b>11 738 MP</b>

**INDICI TEHNICI PROPUSI:**

P.O.T: 35.0 %

C.U.T. 0.90

Valorile indicilor urbanistici propuși pentru fiecare zonă funcțională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) **POT** =  $Sc/Sp \times 100$  (%)

b) **CUT** =  $Sd/Sp$

în care:

**Sc** = suprafața construită la sol;

**Sd** = suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite a tuturor nivelurilor supraterane);

**Sp** = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în FBI).

**CAP. V – Autorizarea construcțiilor**

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcela. Autorizația de construire se va obține în baza Certificatului de Urbanism.

**Concluzii :**

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, parcela studiată face parte din intravilanul localității Oradea, UTR ALV, parțial LIL.

Indicatorii urbanistici propuși prin PUZ pentru toate parcele destinate locuirii sunt: POT max: 35%, CUT max 0.9.

Studiile geotehnice, studiul de sistematizare pe verticala a terenurilor și proiectele de specialitate întocmite de beneficiar vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere specificul programului propus.

Prezenta documentație se întocmește pentru reglementarea funcțională a parcelelor, din punct de vedere a zonificării funcționale, a amplasării construcțiilor noi, a retragerilor față de limitele de proprietate, reglementarea accesului pe parcele și reglementarea profilului stradal a str. Piatra Craiului la 12.0 m.

Se vor păstra distanțele între clădiri conform normativelor în vigoare, atât din punct de vedere a umbririi cât și a funcțiunii propuse

Prin PUZ se propune:

- Stabilirea zonei funcționale pe parcelele studiate : Zona LiL
- Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.
- Lotizarea terenului cu nr.cad. 211835 în 3 loturi construibile.
- Stabilirea limitei de implant a clădirii propuse.
- Reglementarea profilului stradal al str. Piatra Craiului la 12,0 m prin trecerea succesivă de teren în mai multe etape din proprietate privată în proprietatea publică a Mun. Oradea.

Întocmit,  
Arh. Gavrilas Adela