



S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L.  
Jud. Bihor, com. Paleu, sat Săidăbagiu de Munte, nr. 215/A  
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538  
e-mail: daal.architectura@gmail.com

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZIȚII GENERALE

Documentația de față s-a întocmit pentru reglementarea subzonei R1a, conform sentinței nr. 531/CA/2023 emisa în 27.20.2023 care a dispus încadrarea funcțională a terenului la situația anterioară noului PUG, care încadra subzona la Vp - zona verde – paduri în intravilan, în subzona în UTR LIL, a sentinței nr. 410/CA/2025 emisa în 23.05.2025 și parcelarea nr. cad. 218527 și parțial 217519 (LOT 9 definit prin PUZ anterior aprobat cu avizul arhitectului șef nr. 818/24.04.2025 respectiv HCL nr. 816/2025) – după dezmembrare rezultând cad. 221199, în vederea amplasării de locuințe și anexele acestora și respectiv reglementarea urbanistică a parcelelor propuse.

Parcela studiată este proprietatea beneficiarului/propietarului NORTH TOWER RESIDENCE SRL și este situată în Mun. Oradea, str. Piersicilor, nr. 41D, județul Bihor. Accesul la teren se face în prezent din drumul existent situat la nordul parcelei: proprietate publică - nr. cad. 211766, cat. de folosință DRUM prin intermediul drumului privat reglementat prin PUZ aprobat anterior.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanente corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectând prevederile PUG avizat.

Integrarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenurilor, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor cu destinația acestora.

### II. REGULI DA BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### Reguli de amplasare

##### Reguli de aliniere a construcțiilor:

- retragere front drum privat: min. 6 m
- retrageri laterale: min 3,00 m pe o latura și 3,00 m pe cealalta latura
- retragere posterioara: min. 6 m (LOT 10-13)
- Imprejmuirea va respecta PUG Oradea, H max. a imprejmurii de 2.50 m
- Anexele și garajele se vor amplasa conform Codului Civil.

##### Modul de utilizare a terenului proprietate:

- P.O.T. maxim =35% pentru locuire și alte utilizări admise
- C.U.T. maxim = 0.9 pentru locuire



S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L.  
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A  
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538  
e-mail: daal.architectura@gmail.com

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața la sol ocupată de clădiri (Ac) și suprafața terenului considerat (S).

CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (Ad) a clădirilor și suprafața terenului (S).

#### **Spații libere și spații plantate**

- Spațiu verde minim 40%

#### **Caracteristicile parcelelor – conform RLU – UTR LIL:**

Parcele propuse:

ETAPA 1 – PUZ avizat cu aviz arhitect șef nr. 818/24.04.2025

LOT 1: SUPRAFATA TEREN = 900 MP FUNCTIUNE DE LOCUIRE

LOT 2: SUPRAFATA TEREN = 855 MP FUNCTIUNE DE LOCUIRE

LOT 3: SUPRAFATA TEREN = 1048 MP FUNCTIUNE DE LOCUIRE

LOT 4: SUPRAFATA TEREN = 975 MP FUNCTIUNE DE LOCUIRE

LOT 5: SUPRAFATA TEREN = 924 MP FUNCTIUNE DE LOCUIRE

LOT 6: SUPRAFATA TEREN = 850 MP FUNCTIUNE DE LOCUIRE

LOT 7: SUPRAFATA TEREN = 1195 MP – DRUM PRIVAT

LOT 8: SUPRAFATA TEREN = 159 MP – SUPRAFATA CE SE CEDEAZA  
PENTRU DRUM - 12 M - STR. PIERSICILOR

ETAPA 2 – prezentul proiect:

LOT 9: SUPRAFATA TEREN = 77 MP – SUPRAFATA DRUM PRIVAT PENTRU

REALIZARE PROFIL 7 M

LOT10: SUPRAFATA TEREN = 850 MP FUNCTIUNE DE LOCUIRE

LOT11: SUPRAFATA TEREN = 850 MP FUNCTIUNE DE LOCUIRE

LOT12: SUPRAFATA TEREN = 853 MP FUNCTIUNE DE LOCUIRE

LOT13: SUPRAFATA TEREN = 1059 MP FUNCTIUNE DE LOCUIRE

#### **Regimul de înălțime**

Regim de înălțime maxim propus - funcțiune locuire:

(S)+P+1+M / (S)+P+1+R / D+P+M / D+P+R

#### **Circulații**

Accesul auto și pietonal la parcelele propuse se face atât din strada Piersicilor (drum propus prin PUZ anterior cu profil de 12 m) prin aleea rezidențială propusa-drum privat , cu sens dublu – carosabil de 6 m, o bandă pe sens. În zona posterioară acest drum își modifică profilul la 7 m – prin prezentul plan urbanistic.

Parcaje: min. 1 loc pentru Au<150 mp și min. 2 locuri pentru Au>150 mp

#### **Spații verzi**

În urma amplasării obiectivului, se amenajează spațiile rămase neconstruite cu zone verzi ce vor mări aportul la îmbunătățirea confortului de locuire și a aspectului urban.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

**Funcțiuni permise/propuse prin PUZ:**



S.C. DAAL ARCHITECTS S.R.L.  
jud. Bihor, com. Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, nr. 215/A  
tel/fax: +40 743 438 653, +40 749 300 538  
e-mail: daal.architectura@gmail.com

Utilitati admise:

- locuinte individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
- Locuințe semicollective (familiale) cu maxim 2 unități locative.

Utilitati admise cu condiționări

- Instalații exterioare
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexa 1 RLU PUG
- Activități agricole
- Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexa 1 RLU PUG.

Verificat,  
șef proiect  
arh. Szasz Paul



Întocmit  
arh. Gheți Alexandra