



LEGENDA

LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA CADASTRALE DE PROPRIETATE A TERENURILOR STUDIATE
	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE
	LIMITA UTR

ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	TERENURI ARABILE IN INTRAVILAN
	ZONA DE LOCUIT EXISTENTA
	DRUM LOCAL

CATEGORIA DE INTERVENTII	
	LIMITE UTR LI L PROPUS
	LIMITE PARCELE PROPUSE
	ZONA IMPLANTARE LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI
	DIRECTIA COAMELOR
	ACCES PROPUSE
	DRUM PROPUS ET I
	DRUM PROPUS ET II

ZONE	MP	%
ZONE DE LOCUIT	1406	30
ZONE PAVATE	937	20
SPATII VERZI	1219	26
CIRCULATII - drum public	1121	24
TOTAL	4683	100

TEREN IN LIL (ETAPA I)	4683	30
TEREN IN ULIU SI ALV (ETAPA II)	10666	70
TOTAL	15349	100

NR. LOT.	SUPRAFATA
LOT 1	942
LOT 2	864
LOT 3	877
LOT 4	879
LOT 5	1121
TOTAL	4683

UTILIZARI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locale.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor
Servicii cu acces public (servicii de proximitate):
(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuiri pe parcelele vecine
(f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari / ocupanți numai în parcele cu locuirea, cu următoarele condiții:
(a) să se desfășoare în parcele cu funcțiunea de locuire (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
(b) să implice maximum 5 persoane
(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuiri pe parcelele vecine
(e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

LIMITA DE IMPLANTARE CONSTRUCȚII PROPUȘĂ:

-**Front stradal:** MINIM - 3M; MAXIM - 6M. Garajele, inclusiv cele incluse în volumul principal de clădire, se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.
-**Laterale:** MINIM 3M pe o latură și obligatoriu MINIM 2M pe latura opusă
-**Posterioră:** MINIM 6M
anexele cu suprafața maximă de 25 mp vor fi amplasate cu respectarea prevederile Codului Civil, OMS 119/2014.

-În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a doua corpuri de clădire, între fașadele acestora se va aigura o distanță minimă egală cu 2 treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3M
-Pentru parcelele de colț retragerea din aliniament se va face pe ambele fronturi (respectiv min. 3m - max 6m)

REGIM MAX DE ÎNĂLȚIME:

S+P+E+M/R, D+P+E/M; H maxim la coamă: 12,0 m

PARCAJE:

Locuire : 1 loc/ locuință individuală sau unitate locale
Servicii cu acces public / servicii profesionale sau manufacturiere:
1 loc de parcare auto / parcare pt biciclete la 100 mp AU
Pentru toate situațiile, parcare autoturismului se va face doar în interiorul parcelei.

SPATII VERZI:

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală.
Spre stradă, în zonele de retragere față de aliniament (grădina de față), minim 60% din suprafațe vor fi organizate ca spații verzi.

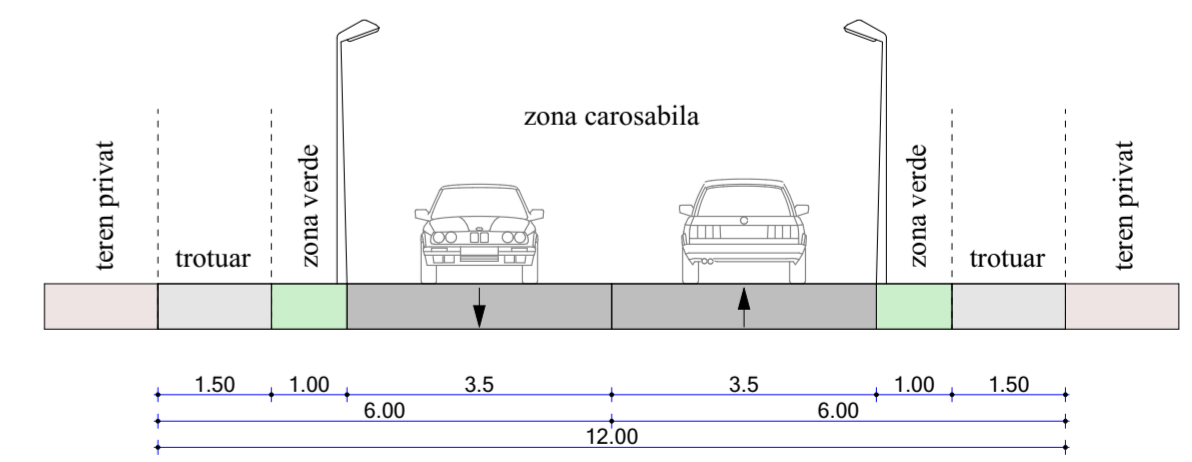
Procentul de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 35% - locuințe

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim = 0,9 - locuințe

PROFIL STRADAL 12 M



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
				Beneficiar:
ROZSA MARIA SI ROZSA EMERIC				Proiect nr.:
mun. ORADEA, str. NICOLAE BELDICEANU, nr. 90, jud. BIHOR				1588/2025
Titlu proiect:				Faza:
PARCELARE TERENURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE				P.U.Z.
mun. ORADEA, str. EMILIAN MIRCEA CHITUL, nr. 12, jud. BIHOR				Plansa nr.:
Titlu Plansa:				U-03
Sef proiect:		arh. CZIRJÁK J. Levente		Scara:
Proiectat:		arh. CZIRJÁK J. Levente		1:1000
Desenat:		arh. NAGY TOTA Zita		Elaborat:
				2025
REGLEMENTARI URBANISTICE				