

## Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PLAN URBANISTIC ZONAL

**PLAN URBANISTIC ZONAL** - PUZ - Schimbare zona functionala din A - unitati agricole in intravilan, in Lir

- locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural si construire casa  
Oradea, str. Drumul Hotarului, nr. 36A, cad. 201786

### I – DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona studiata delimitata perimetral de limitele parcelei, conform planului de situatie anexat. Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe terenul amplasat pe teritoriul delimitat prin PUZ. Documentatia a fost soliciata beneficiarului prin Avizul de oportunitate nr. 88/18.01.2024 respectiv Certificatul de urbanism nr. 1477 din 29.03.2024, ambele documente eliberate Primaria Municipiului Oradea.

#### 2. Baza legala a elaborarii

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile PUG, prevederile Codului Civil, metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM 010/2000; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;  
Prealabil PUZ s-a intocmit un studiu de oportunitate.

#### 3 Domeniul de aplicare

Prezentul PUZ precum si RLU aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor.  
Suprafata totala a zonei luata in studiu este de 3809 mp

Situatia terenurilor studiate sunt detaliate mai jos, astfel:

<b>Nr cf</b>	<b>Nr cad</b>	<b>suprafata</b>	<b>proprietar</b>	
<b>201786</b>	<b>201786</b>	<b>1799 MP din acte, masurata =1976mp</b>	<b>Mureșan Antoniu</b>	<b>Dumitru-Mircea-</b>
1225	Topo2845/3, 2847/6	teren la dispozitia Comisiei Municipale Oradea de Fond Funciar		
208361	208361	Sabău Ioan-Sergiu – partial din intregul nr cad		
208478	208478	Godja Dumitru Godja Ana – partial din intregul nr cad		
208404	208404	Sabău Cosmin-Leontin, si soția Sabău Luminița-Ioana – partial din intregul nr cad		

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din teritoriul intravilan al municipiului Oradea, jud. Bihor.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei studiate care se învecineaza cu:

<b>Nr. Cad sau Topo</b>	<b>Proprietar</b>
Topo 2846/1a, 2846/2	Csaki Ladislau Csaki Agnes Elisabeta
Cad 208496	Tirna Florin-Alin, Și Soția Tirna Ioana-Alexandra
Cad 208361	Sabău Ioan-Sergiu
Cad 208478	Godja Dumitru Godja Ana
208404	Sabău Cosmin-Leontin, Si Soția

	Sabău Luminița-Ioana,
208494	Pop Vasilie, Si Sotia Pop Irina
	Tari Iosif, Munkacsi Erzsebet
	Csaki Ladislau
Topo 2847/11, 2847/14	Csaki Otto Albert
	Csaki Etelka
187380	Urs Gheorghe-Constantin-Mircea
2124	Urbanowski Marius
212343	Drum Public - Municipiul Oradea
Topo2845/3, 2847/6	Teren La Dispozitia Comisiei Municipale Oradea De Fond Funciar

Limita zonei este figurată în planșa Reglementări urbanistice a Planului Urbanistic Zonal, astfel :

Zona studiata este intreg UTR-ul din care face parte aceasta parcela. Si este invecinata cu alte proprietati, astfel:

In partea **sud vestica** proprietati private zona de locuinte de tip Lir si Utr Episcopia Bihor,

In partea **sud estica** drum de acces drumul hotarului iar peste drum zona care a fost reglementate cu alte documentatii de urbanism.

In partea **Nordica** se afla un teren viran, Teren La Dispozitia Comisiei Municipale Oradea De Fond Funciar

## II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural. Spațiile ramase libere după realizarea construcției se vor amenaja și insamanta cu iarba, sau se vor realiza plantații de legume în partea din spate a parcelei.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existentei în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunte emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.

#### Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60o, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuiele pentru fațade, plăcaje din piatră sau tencuiele pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste

elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. Activitățile manufacturiere sau de mică producție vor avea firme a căror dimensiune trebuie să depășească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe fațadele principale ale clădirilor, armonizate ca design și poziționare cu arhitectura acestora.

**Se pot realiza construcții modulare sau construcții prefabricate cu condiția ca aspectul lor exterior să respecte caracterul programului și caracterul zonei.**

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

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de căile de circulație, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii, precum și față de rețelele electrice existente.

Amplasarea față de zona de locuit existentă va respecta legislația în vigoare.

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

Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Alinierea față de drumul de acces

Retragerea față de aliniamentul parcelei:

-fața de aliniament, **cladirile se vor retrage cu cel puțin 4,5m**

**Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban, se vor amplasa, de regula, pe fasia cu adâncimea de 50 m adiacenta limitei de proprietate dintre drumul public / privat și limita de proprietate a parcelei edificabile.**

Alinierea laterală

-fața de limitele laterale cladirile se vor retrage cu **minim 3m** de la limita de proprietate.

-se vor respecta normele OMS nr. 119/2014 cu completările din 2018.

Alinierea în spate

Distanțele minime față de limitele posterioare ale parcelei

-fața de limita de proprietate posterioara cladirile se vor retrage **cu minim 6 m.**

**-se vor respecta normele OMS nr. 119/2014 cu completările din 2018**

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

Accesul la parcela care a general PUZ se face de pe un drum public din strada Drumul Hotarului. Din strada.

#### **8. Reguli cu privire la echipare edilitara**

**alimentarea cu apa**

Rețeaua de distribuite a apei menajere este existentă și pozată pe strada Drumul Hotarului. Alimentarea cu apa a parcelei se va realiza prin bransament de la rețeaua publică, este emisa autorizată de construire în acest sens.

**canalizarea**

În zona studiată există rețeaua de canalizare menajera pe strada Drumul Hotarului. Canalizarea se va realiza prin raord la rețeaua publică, este emisa autorizată de construire în acest sens.

**alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică din zona, existentă pe strada Drumul Hotarului.

**Telecomunicatii**

Nu sunt rețele existente în zona. Odata cu realizarea rețelelor de telecomunicatii, în funcție de necesitățile investițiilor respective se va realiza bransarea noilor consumatori.

### **Alimentarea cu caldura**

Nu sunt retele existente de termoficare in zona. Incalzirea spatiilor se va face prin surse proprii, punandu-se accentul pe centrale de incalzire prietenoase cu mediul inconjurator.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Exista bransament de gaz la parcela, racordat din retea existent de pe strada Drumul Hotarului

### **gospodarire comunală**

Deseurile menajere se vor sorta si se vor depozita in recipiente/pubele, apoi vor fi transportate de catre centrele specializate. Se va amenaja o platforma betonata pentru amplasarea pubelelor.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Pentru a fi construit un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

Pentru a fi construite parcele trebuie sa indeplineasca cumulative urmatoarele conditii:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp. Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, care se vor elabora în considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere sau ale carosabilă și pietonala privată în latime de min. 3,5 m, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, se va elabora PUD. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei. Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ

### **PARAMETRII GEOMETRICI AI PARCELEI**

Frontul stradal – cu acces la drum public – EXISTENT

Forma parcelei : DREPTUNGHI

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

### **POSBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

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 x 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).

Densitatea construirii pe parcelă : - indici și indicatori urbanistici .

Procentul de ocupare a terenului (POT) maxim admis pe parcelă / zonă funcțională

**POT maxim =35%**

**CUT propus = 0,9**

#### **10. Reguli cu privire la staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcele:

**Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale)**, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturieri sau de mică producție:

(a) un loc de parcare, recomandat să încorporeze în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

(b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrise 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 parcele sau numărul de parcele necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugarea 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 învătământ și cercetare:** - parcele 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

#### **11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

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

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

În zona studiată – se propune ca și spațiul verde aferent parcelei o suprafață de minim de 40% din toată suprafața studiată.

##### Împrejmuirile parcelei

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu 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 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

### **III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

**Intreg UTR-ul își va schimba zona funcțională din UTR A – unitati agricole in intravilan in Lir - locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural si va astfel primi regulamentul aferente UTR-ului Lir - locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural**

**Utilizari admise :**

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexe ale acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

**Utilizari admise cu conditionari :**

- **Locuințe semicolective (familiale)**, cu maximum două unități locale - apartamente suprapuse sau

<sup>1</sup> Regulament PUZ - Schimbare zona funcțională din A - unitati agricole in intravilan in Lir - locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural sa conditie 5 casa. Beneficiar: Municipiul Dumbrăva Mică SA Sălcioara

locuințe cuplate.

- **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) și **comerț en detail**, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
    - (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
    - (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de baza, 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 locuirii 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.
  - **Activități agricole** (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:
    - (a) să nu producă poluare fonică sau chimică
    - (b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor
  - **Servicii profesionale sau manufacturiere**, conform Anexei 1 la prezentul regulament, mică producție, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
    - (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
    - (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de baza, să nu depășească 160 mp;
    - (c) să implice maximum 5 persoane;
  - (a) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;
  - (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii 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.
- **Funcțiuni de învățământ și cercetare și Funcțiuni de turism**, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:
  - (a) funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere;
  - (b) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
  - (c) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
  - (d) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

#### 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 punctele 1 și 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala 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.



Intocmit: arhitect Delia M. POPA