

PUZ - PARCELARE SI REGLENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

VOL. II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

OBIECT	PUZ - PARCELARE SI REGLENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE Loc. Oradea, Str. Piatra Craiului, Jud. Bihor, Nr. Cad. 170460; 194543; 94544.
BENEFICIAR	PASC IONUT-COSMIN Jud. Bihor, Mun. Oradea, Str. Leonardo da Vinci, nr. 20, bl. PB 27, et. 4, ap. 19
PROIECTANT	SC ARCHISTUFF STUDIO SRL C.U.I.: R035719611 Nr. inreg.: J5/442/26.02.2016 Punct de lucru: Mun. Oradea, Str. Iuliu Maniu, Nr. 38, Ap. 7, Jud. Bihor T.: 0753 348 712 E.: office_silviu@yahoo.com, archistuffstudio@gmail.com
CODRD. PROIECT DE SPECIALITATE URBANISM	arh. urb. SIM Rodica
FAZA	PUZ
PROIECT NR.	150 / 2024
DATA	MAR. 2025



CUPRINS

I.	Dispoziții generale
1.	Rolul RLU
2.	Baza legală a elaborării
3.	Domeniu de aplicare
II.	Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
4.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejerea patrimoniului natural și construit
5.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8.	Reguli cu privire la echiparea edilitară
9.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10.	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri
III.	Zonificarea funcțională
11.	Unități și subunități funcționale. Prescripții la nivel de zonă
	ZONA 1
A.	Utilizare funcțională
1.	Utilizări admise
2.	Utilizări admise cu condiționari
3.	Utilizări interzise
B.	Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor
4.	Caracteristicile parcelelor / loturilor: suprafețe, forme, dimensiuni
5.	Amplasarea clădirilor față de aliniament
6.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
7.	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
8.	Circulații și accesuri
9.	Stationarea autovehiculelor
10.	Înălțimea maximă admisă a clădirilor
11.	Aspectul exterior al clădirilor
12.	Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor
13.	Spații libere și spații plantate
14.	Împrejmuiri
C.	Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului
15.	Procent maxim de ocupare a terenului (POI)
16.	Coefficienț maxim de utilizare a terenului (GUT)
	ZONA 7
A	Utilizare funcțională
1	Utilizări admise
2	Utilizări admise cu condiționari
3	Utilizări interzise

- B **Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**
- 4 **Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni**
- 5 **Amplasarea cladirilor fata de aliniament, limite laterale si posterioare ale parcelelor**
- 6 **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**
- 7 **Circulatii si accesuri**
- 8 **Stationarea autovehiculelor**
- 9 **Înălțimea maximă admisă a cladirilor**
- 10 **Aspectul exterior al cladirilor**
- 11 **Conditii de echipare ediliteră**
- 12 **Spatii libere si spatii plantate**
- 13 **Împrejmuiri**
- C **Possibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**
- 14 **Procent maxim de ocupare a terenului (pot)**
- 15 **Coefficient maxim de utilizare a terenului (cut)**
- IV. **Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale**
- V. **Unitati teritoriale de referinta**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ constituie un act de autoritate al administratiei publice locale. Prescriptiile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ (permisiuni si restrictii de utilizare functionala, conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor si posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local, dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare si utilizare ai terenului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii documentatiei stau:

(1) Planul Urbanistic General (PUG) al mun. Oradea si Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent;

(2) Baza topografica si identificare cadastrala;

(3) Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG Nr. 525/1998 si Ghidul de aplicare al RGL, aprobat prin Ordinul MLPsAI Nr. 21/N/10.04.2000;

(4) Ghidul privind Metodologia de Elaborare si Continutul - Cadru al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000 al MLPsAI;

(5) Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;

(6) Legea Nr. 50/1991, republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Conform plansei UOI, PLAN DE INCADRARE IN ZONA, contextul urban studiat este situat in zona periferica-estica a municipiului. Arealul studiat apartine unitatii geomorfologice definita de Dealurile Oradei, dezvoltata la N-E de unitatea depressionara a vail raului Crisul Repede.

Conform CF Nr. 194543 Oradea, terenul studiat identificat cu nr. cad. 194543, cuprins in limita teritoriului intravilan a mun. Oradea, este proprietatea beneficiarilor 1) NEGRAU PAVEL 2) NEGRAU ILEANA, bun comun. Terenul masurata suprafata de 5.442 m².

Categoria de folosinta a terenului este:

-arabil, pe o suprafata de 5.442 m²;

Conform CF Nr. 194544 Oradea, terenul studiat identificat cu nr. cad. 194544, cuprins in limita teritoriului intravilan a mun. Oradea, este proprietatea beneficiarilor:

Proprietari **NEGRAU PAVEL**, si sotia **NEGRAU ILEANA**

PORGAR ADRIANA-IONELA, casatorita, bun comun

Terenul masoara suprafata de 688 m².

Categoria de folosinta a terenului este:

-arabil, pe o suprafata de 688 m².

Conform CF Nr. 170460 Oradea, terenul studiat identificat cu nr. cad. 170460, cuprins in extravilanul mun. Oradea, este proprietatea beneficiarului PASC IONUȚ-COSMIN, bun propriu

Terenul masoara suprafata de 639 m².

Categoria de folosinta a terenului este:

-arabil, pe o suprafata de 639 m²;

Conform plansei suport PUG_06, REGLEMENTARI, RLII - PUG Oradea, terenurile studiate sunt cuprinse in limitele UTR:

- Uliu - 61.182 m² (89,45%);
- ALV - 574 m² (10,55%);

Accesul la terenurile studiate se realizeaza in mod direct, prin frontul la str. Piatra Craiului (LFR6,45 m).

Vecinatatile terenurilor sunt:

- in N, str. Gheorghe Doja;
- in V, str. Livezilor si str. Adevarului;
- in S, proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice;
- in E, str. Piatra Craiului;

In vederea urbanizarii terenurilor studiate, prezenta documentatie propune:

- (1) reglementarea terenului in vederea construirii de locuinte - parcelele 1, 2, 3, 4, 5, 6 si 8;
- (2) reglementarea unui culoar de utilitate publica - drum categoria IV (de folosinta locala) cu latimea profilului transversal de 9 m (zona rezidentiale) - de legatura intre str. Gheorghe Doja (in partea nordica) si str. Piatra Craiului (in partea etica) - parcela 7.

Suprafetele si destiniatile loturilor propuse sunt:

- parcela 7 - S = 1.542,96 m², destinat culoarului de utilitate publica propus - drum categoria IV (de folosinta locala) cu latimea profilului transversal de 9 m (zona rezidentiale). Suprafata necesara realizarii culoarului de utilitate publica propus - drum categoria IV (de folosinta locala) cu latimea profilului transversal de 9 m (zona rezidentiale), de legatura intre str. Gheorghe Doja (in partea nordica) si str. Piatra Craiului (in partea estica) - se propune treceri din proprietatea beneficiarilor in proprietatea UAT Oradea - domeniului public:
 - parcela 1 - S = 931 m², destinat locuintelor;
 - parcela 2 - S = 900,03 m², destinat locuintelor;
 - parcela 3 - S = 850,13 m², destinat locuintelor;
 - parcela 4 - S = 900,73 m², destinat locuintelor;
 - parcela 5 - S = 906,13 m², destinat locuintelor;
 - parcela 6 - S = 901,31 m², destinat locuintelor;
 - parcela 8 - S = 2.156,24 m², destinat locuintelor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile propuse se supune prevederilor Legii Nr. 50/1991, republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, precum si tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata s-au formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.);
- depozitarea controlata a deseurilor;
- organizarea sistemelor de spatii verzi;
- refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul calilor de comunicatie si al retelelor edititare majore.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii Nr. 10/1995 republicata, privind calitatea in constructii.

Constructiile se vor amplasa cu respectarea conditiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prescriptiilor din cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, pct. 11, lit. B, subpct. 5, 6 si 7, pentru loturile 1, 2, 3, 4, 5, 6, si 8.

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare menajera / pluviala, alimentare cu energie electrica – dupa caz, conform prevederilor legale in vigoare.

Publicitatea comerciala se va realiza cu respectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni circulatia auto sau pietonala.

E. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prescriptiilor Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HG Nr. 525/1996.

Amplasarea fata de drumuri publice

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de siguranta si zonele de protectie ale drumului, conform Legii Nr. 198/2015 privind aprobarea Ord.G. Nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ord.G. Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

(a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

(b) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

(c) orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriale, cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie;

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasilile de siguranta si fasilile de protectie.

(d) orice constructii si / sau amenajari care respecta prescriptiile tehnice si prescriptiile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, pct. II – privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate CFR SA

Nu este cazul.

Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin prezentul Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, pct. II, lit. B, subpct. 5, pentru loturile 1, 2, 3, 4, 5, 6 si 8 – in ceea ce priveste modul de amplasare a constructiilor, prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper (aliniament, limite laterale si posterioare de parcela, imprejuriri etc.).

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

(a) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

(b) accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole); in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se

asigura trecerea fortelor (personalul) de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m;

(c) prescriptiile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, pct. II, lit. B, subpt. 7, pentru loturile 1, 2, 3, 4, 5, 6 si 8 – privind amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces direct la drumurile publice, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numarul si configuratia acceselor, determinate conform prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, pct. II, lit. B, subpt. 8.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei, parcelele / loturile vor fi prevazute cu alei carosabile si parceaje in interiorul lotului; numarul total al locurilor de parcare necesare va fi determinat conform prescriptiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, pct. II, lit. B, subpt. 9 privind stationarea autovehiculelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public pe terenul proprietate privata grevata de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- (a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- (b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reteaaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungheasca reteaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Realizarea de retele editate

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelor se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua editata publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra retelor editate

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua editata publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCII

- parcela 1 – S = 931 m², destinat locuintelor;
 - parcela 2 – S = 900.03 m², destinat locuintelor;
 - parcela 3 – S = 850.13 m², destinat locuintelor.
 - parcela 4 – S = 900.73 m², destinat locuintelor.
 - parcela 5 – S = 906.13 m², destinat locuintelor.
 - parcela 6 – S = 901.31 m², destinat locuintelor.
 - parcela 8 – S = 2.156.24 m², destinat locuintelor.
 - parcela 7 – S = 1.542.96 m², destinat culoarului de utilitate publica propus – drum categoria IV (de folosinta locala) cu latimea profilului transversal de 9 m (zona rezidentiale). Suprafata necesara realizarii culoarului de utilitate publica propus – drum categoria IV (de folosinta locala) cu latimea profilului transversal de 9 m (zona rezidentiale), de legatura intre str. Gheorghe Doja (in partea nordica) si str. Piatra Craiului (in partea estica) – se propune treceri din proprietatea beneficiarilor in proprietatea UAT Oradea - domeniului public.
- Nu se admit operatiuni cadastrale de dezmembrare ale parcelelor.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMURI

Construciile propuse vor beneficia de necesarul de spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si capacitate, precum si de reconstrucție ecologica dupa incheierea lucrarilor de constructie.

Imprejurimile spre domeniul public / terenuri reglementate vecine se vor conforma prescripțiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, pct. II, lit. B, subpct. 14, pentru loturile 1, 2, 3, 4, 5, 6 si 8.

Suprafata de spatii verzi organizate pe sol natural se vor conforma prescripțiilor prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ – sect. III, pct. II, lit. B, pct. 13.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

II. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE. PRESCRIPȚII LA NIVEL DE ZONA

In vederea urbanizarii terenurilor studiate, prezenta documentatie propune:

ZONIFICARE PROPUISA CONFORM CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE

- | | |
|----------|---|
| 1 | ZONA DESTINATA PARCELARII SI REGLEMENTARII TIP Lii (Etapa I) |
| 2 | ZONA CU TERENURI CU FOND CONSTRUIT ANTERIOR ANULUI 2016,
Liiu → propus → Lii.
CONSTRUIBILITATEA PARCELELOR SE VA STABILII PRIN AVIZ ARH. SEF. |
| 3 | ZONA CU PARCELE CE AU FOST EXCEPTATE DE LA PROCESUL DE URBANIZARE DATORITA EXISTENTEI UNOR DOCUMENTATII URBANISTICE PRECEDENTE. |
| 4 | ZONA CU PARCELE CE RESPECTA CARACTERISTICILE DE CONFORMARE TIP Lii,
Liiu → propus → Lii |
| 5 | ZONA CU PARCELE CE RESPECTA CARACTERISTICILE DE CONFORMARE TIP Lii,
Liiu → propus → Lii |
| 6 | PARCELE CU NECESITATEA DE ALIPIRE PENTRU OBTINEREA SUPRAFETEI MINIME DE CONSTRUIBILITATE |
| 7 | TERENURI CU POTENTIAL DE UTILIZARE IN VEDEREA REALIZARII CULDARULUI DE UTILITATE PUBLICA |
| 8 | ZONA UTR ALV. SE VDR RESPECTA PREVEDERILE HCL 260/2021 |

Fig. 1 ZONIFICARE PROPUISA
(UOB, CONCEPT DE DEZVOLTARE SI VALORIFICARE A ZONEI)

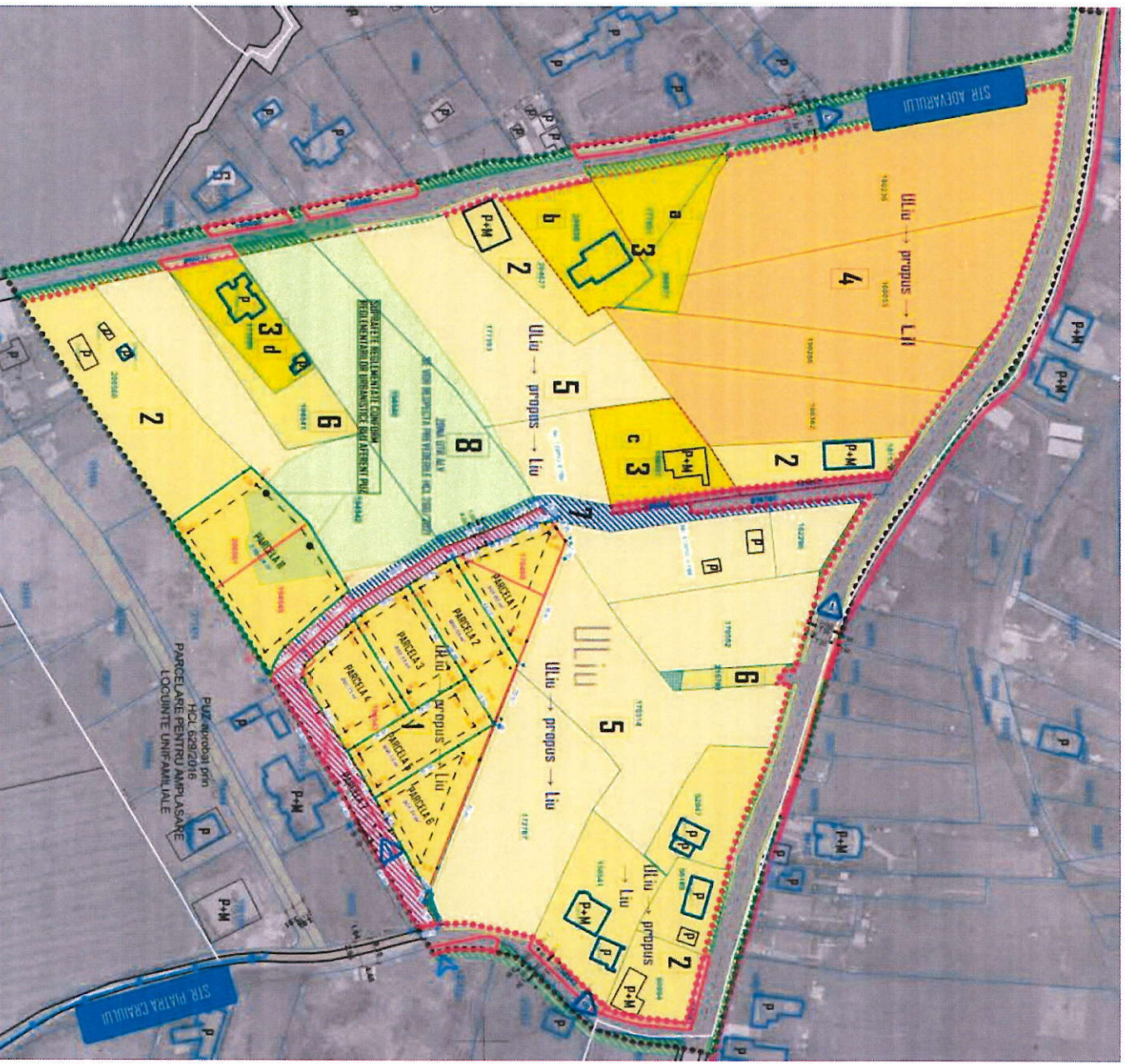


Fig. 2 CONCEPT DE DEZVOLTARE A ZONEI
(BUG. CONCEPT DE DEZVOLTARE SI VALORIFICARE A ZONEI)

BILANT TERENURI - situatia propusa generala

NUME/NR.CAD	SUPRAFATA	%
ZONA DESTINATA PARCELARII SI REGLAMENTARII TIP Liu (Etapa 1)	7.545,57 mp	11,03
SUPRAFATA PROPUA SPRE TRECERE DIN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR IN PROPRIETATEA MUN. GRADEA - DOMENIU PUBLIC	1.542,96 mp	2,26
TEREN CU POTENTIAL IN VEDEREA FORMARII CALDARULUI DE UTILITATE PUBLICA	885,52 mp	1,30
ZONA CU TERENURI CU FOND CONSTRUIT ANTERIOR ANULUI 2016, Uliu → propus → Liu.	8.325,40 mp	12,17
CONSTRUIBILITATEA PARCELELOR SE VA STABILII PRIN AVIZ ARH. SEF.		
ZONA CU PARCELE CE AU FOST EXCEPTATE DE LA PROGRESUL DE URBANIZARE DATORITA EXISTENȚEI UNOR DOCUMENTAȚII URBANISTICE PRECEDENTE	4.835,45 mp	7,07
ZONA CU PARCELE CE RESPECTA CARACTERISTICILE DE CONFORMARE TIP Lii. Uliu → propus → Lii	12.331,00 mp	18,03
ZONA CU PARCELE CE RESPECTA CARACTERISTICILE DE CONFORMARE TIP Liu. Uliu → propus → Liu	23.589,30 mp	34,49
PARCELE CU NECESITATEA DE ALIPIRE PENTRU OBTINEREA SUPRAFETEI MINIME DE CONSTRUIBILITATE	1.034,82 mp	1,51
TERENURINECONFORME IN RAPORT CU REGLAMENTARILE UTR EXISTENT	131.98 mp	0,19
DRUMURI EXISTENTE	8.174 mp	11,95
TOTAL	68.396,00 mp	100%

Fig. 3 BILANT TERITORIAL
 (UDG. CONCEPT DE DEZVOLTARE SI VALORIFICARE A ZONEI)

ZONA 1

reglementarea terenului in vederea construirii de locuinte – parcelele 1, 2, 3, 4, 5, 6 si 8;

- parcela 1 – S = 931 m², destinat locuintelor;
- parcela 2 – S = 900,03 m², destinat locuintelor;
- parcela 3 – S = 850,13 m², destinat locuintelor;
- parcela 4 – S = 900,73 m², destinat locuintelor.
- parcela 5 – S = 906,13 m², destinat locuintelor.
- parcela 6 – S = 901,31 m², destinat locuintelor.
- parcela 8 – S = 2.156,24 m², destinat locuintelor.

REGULAMENT ZONA DESTINATA LOCUIRII TIP Liu

A UTILIZARE FUNCTIONALA

1 UTILIZARI ADMISE

Pentru parcelele 1, 2, 3, 4, 5, 6 si 8:

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexe ale acestora: garaje, filigorii, imprejurimi, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare.

Locuinte semicollective (familiale), cu maximum doua unitati locative.

2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Pentru toate parcelle:

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc.) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate – servicii de educatie si formare profesionala, servicii medicale, agentie de turism, agentie imobiliara, agentie de publicitate, agentie matrimoniala, servicii IT, salon de estetica si intretinere corporala - fitness, masaj, cosmetica, frizerie, coafor, baie publica, sauna etc., studio de body-piercing / tatuaje, studio foto / video etc.); prestate de proprietari / ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (c) suprafata utila ocupata de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, sa nu depaseasca

80 mp;

- (d) sa implice maximum 5 persoane;
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (f) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(g) pentru astfel de activitati, se va obtine acordul vecinilor direct afectati.

Servicii profesionale (cabinet de medicina generala - medic de familie, cabinet de medicina de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnica dentara, cabinet de medicina veterinara, birou de avocatura, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanta juridica sau economica, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de arta, servicii de cosmetica si intretinere corporala, servicii de tiparire si multiplicare etc.) sau manufacturieri (reparatii obiecte de uz casnic, deparanare electrocasnice / instalatii, asistenta II, manufactura fina, reparatii incaltaminte, croitorie, marochinarie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere) prestate de proprietari / ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (c) suprafata utila ocupata de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, sa nu depaseasca 120 mp;

- (d) sa implice maximum 5 persoane;
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- (f) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (g) pentru astfel de activitati, se va obtine acordul vecinilor direct afectati.

3 UTILIZARI INTERZISE

Pentru toate parcelle:

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele UTILIZARI ADMISE si UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

Publicitate comerciala realizata cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati.

B CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4 CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafata parcelei 1 destinat locuintelor individuale (unifamiliale) masoara suprafata de 931 m².
Suprafata parcelei 2 destinat locuintelor individuale (unifamiliale) masoara suprafata de 900,03 m².
Suprafata parcelei 3 destinat locuintelor individuale (unifamiliale) masoara suprafata de 850,13 m².
Suprafata parcelei 4 destinat locuintelor individuale (unifamiliale) masoara suprafata de 900,73 m².
Suprafata parcelei 5 destinat locuintelor individuale (unifamiliale) masoara suprafata de 906,13 m².
Suprafata parcelei 6 destinat locuintelor individuale (unifamiliale) masoara suprafata de 901,31 m².
Suprafata parcelei 8 destinat locuintelor individuale (unifamiliale) masoara suprafata de 2.156,24 m².
Nu se admit operatiuni cadastrale de dezmembrare ale parcelelor.

5 AMPLASAREA CLADIRILOR FAITA DE ALINIAMENT

Pentru toate parcelele:

Aliniamentul, conform Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin O.M.P.s.i.A.T. Nr. 21/N/2000, reprezinta limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Frontul unei parcele, in inteles urbanistic, este acea latura care include accesul direct din drumurile publice la teren.

Corpurile principale de cladiri se vor retrage cu cel putin 3 m.

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

6 AMPLASAREA CLADIRILOR FAITA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In raport cu limitele laterale, cladirile se vor retrage de la acestea, in mod obligatoriu cu h/2 masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar cu o distanta minima egala cu 3 m.

In raport cu limita posterioara, cladirile se vor retrage de la aceasta, in mod obligatoriu cu h/2 masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar cu o distanta minima egala cu 6 m

Pentru toate loturile:

(a) garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,50m.

(a) amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de lat va respecta prevederile Codului Civil.

(b) amplasarea cladirilor pe loturi va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare, prevederile Ord.MS Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, in ceea ce presupune asigurarea insoririi incaperilor de locuit.

7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se recomandă ca, în cazul în care încaperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă să fie de 6 m.

În toate situațiile, se vor respecta prevederile DMS 119 / 2014.

8 CIRCULATII SI ACCESURI

Pentru toate parcelele:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă parcelele dispun de fronturi pentru asigurarea accesului direct la drumurile publice existente / constituite prin documentații de urbanism aprobate.

Accesul la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora – după caz.

Pentru caile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcămintilor permeabile.

Un acces carosabil va avea lățimea de maximum 5 m. Conformarea unui al doilea acces va fi demonstrată printr-o documentație elaborată în considerarea prevederilor prezentului regulament privind amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, și asigurarea accesului direct la drumurile publice, supusa avizării (Aviz de oportunitate) de către structura specializată responsabilă condusă de arhitectul-sef.

9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelelor.

Necesarul de parcele:

Locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care proprietarii / ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare, pentru clădiri cu **Al** mai mica decât 100 mp
- minimum două locuri de parcare dintre care, recomandabil, cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu **Al** mai mare decât 100 mp

10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR

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.**

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fatadei spre stradă / spațiul public.

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

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

II ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei (conform HG Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, articolul 32 privind aspectul exterior al constructiilor).

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa (conform HG Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, articolul 32 privind aspectul exterior al constructiilor).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (specifica programului de locuit). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata (specifica programului de locuit). Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60°, sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.

Reportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.

Materialle de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperisuri inclinate, tencuiei pentru fatade, placaje din piatra sau tencuiei pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.

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

Serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 30*50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public. Activitatile manufacturiere vor avea firme a caror dimensiune nu trebuie sa depasasca 120*80 cm, amplasate pe fatadele principale ale cladirilor, armonizate ca design si pozitionare cu arhitectura acestora.

12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fridelile de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acesta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor autorizate.

14 IMPREJUMIRI

Imprejumiurile orientate spre spatiul public vor avea maximum 2 m inaltime, si vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Imprejumiurile vor fi dublate de garduri vii. Imprejumiurile orientate spre parcelele vecine vor avea maximum 2 m inaltime si vor fi de tip transparent, realizate din grilaje metalice sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Imprejumiurile vor fi dublate de garduri vii.

Portile imprejumiurilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelelor.

Tratamentul arhitectural al imprejumiurilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

C POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%.

16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9.

In cazul mansardarilor, pentru suprafata nivelului mansardei se va lua in calcul numai portiunea cu **HLIBER** > 1,40 m.

ZONA 7

Conform reglementarilor propuse:

**PARCELA 7- CULDAR DE UTILITATE PUBLICA PROPUIS - DRUM CATEG. IV - 9 m
PRESCRIPȚII LA NIVEL DE ZONA (PARCELA NR 7)**

A UTILIZARE FUNCTIONALA

1 UTILIZARI ADMISE

Circulatie rutiera / amenajarile specifice aferente: platforma cailor de circulatie, fasile de protectie ale acestora, lucrarile de sistematizare verticala, constructiile de arta ingineriasca, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalarizarea si orientarea rutiera etc.

2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Accesuri spre parcelele riverane, intersectii cu trama stradala de interes local, numai in cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile. Orice acces se va autoriza doar in baza avizului eliberat de catre administratorul drumului public.

3 UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele UTILIZARI ADMISE si UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

Accesuri directe spre parcelele riverane, cu exceptia situatiilor amintite la punctul anterior.

Publicitate comerciala realizata cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat.

B CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4 CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafata parcelei 7 destinat culoarului de utilitate publica propus – tronson de legatura (categoria IV de folosinta locala cu latimea profilului transversal de 9 m) intre strazile de folosinta locala Gheorghe Doja (fundatura) si Piatra Craiului – masaora suprafata de 2.415 m².

5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINAMENT, LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

6 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu este cazul.

7 CIRCULATII SI ACCESURI

Organizarea profilului transversal al drumului de categoria IV (de folosinta locala) cu latimea de 9 m (zona rezidentiala) propus dispune de banda carosabila cu latimea de 3.50 m si panta transversala de 2%, rigola cu latimea de 25 cm din elemente de beton pentru evacuarea apelor pluviale de la nivelul terenului amenajat, si trotuar cu latimea de 1.00 m, pe fiecare sens de circulatie. Racordul partilor carosabile la trotuare se realizeaza prin intermediul rampelor cu latimea de 50 cm din elemente de beton. Imbracamintile partilor carosabile este impermeabila (asfaltica).

8 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

9 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Nu este cazul.

10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Pentru organizarea spatului public si pentru proiectarea constructiilor de arta ingineriasca (pasaie denivelate, poduri etc.), elemente deosebit de importante in peisajul urban, se recomanda organizarea de concursuri de urbanism / arhitectura / inginerie civila.

II CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

In interiorul culoarului de utilitate publica pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edititare majore, in conformitate cu cadrul normativ in vigoare, cu conditia disponerii acestora exclusiv in subteran. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversarile se vor realiza exclusiv in subteran, cu exceptia liniilor aeriene de inalta tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv in interiorul culoarului de circulatie si conduse spre emisari sau canalizarea publica. Se interzice conducerea acestora in exterior, spre terenurile / parcelele invecinate.

12 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Nu este cazul.

13 IMPREJMUIRI
Nu este cazul.

C POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

14 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul.

15 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONIFICARE PROPUISA CONFORM CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE

ZONA DESTINATA PARCELARI SI REGLENTARII TIP L1u (Etapa I)

2

ZONA CU TERENURI CU FOND CONSTRUIT ANTERIOR ANULUI 2016.
U1iu → propus → L1u.
CONSTRUIBILITATEA PARCELELOR SE VA STABILII PRIN AVIZ ARH. SEF.

3

ZONA CU PARCELE CE AU FOST EXCEPTATE DE LA PROCESUL DE URBANIZARE DATORITA EXISTENTEI UNDR DOCUMENTATII URBANISTICE PRECEDENTE.

4

ZONA CU PARCELE CE RESPECTA CARACTERISTICILE DE CONFORMARE TIP L1l,
U1iu → propus → L1l

5

ZONA CU PARCELE CE RESPECTA CARACTERISTICILE DE CONFORMARE TIP L1u,
U1iu → propus → L1u

6

PARCELE CU NECESSITATEA DE ALPIRE PENTRU OBTINEREA SUPRAFETEI MINIME DE CONSTRUIBILITATE

7

TERENURI CU POTENTIAL DE UTILIZARE IN VEDEREA REALIZARII CULOARULUI DE UTILITATE PUBLICA

8

ZONA UTR ALV. SE VOR RESPECTA PREVEDERILE HCL 260/2021

Fig. 1 ZONIFICARE PROPUISA
(UGB, CONCEPT DE DEZVOLTARE SI VALORIFICARE A ZONEI)

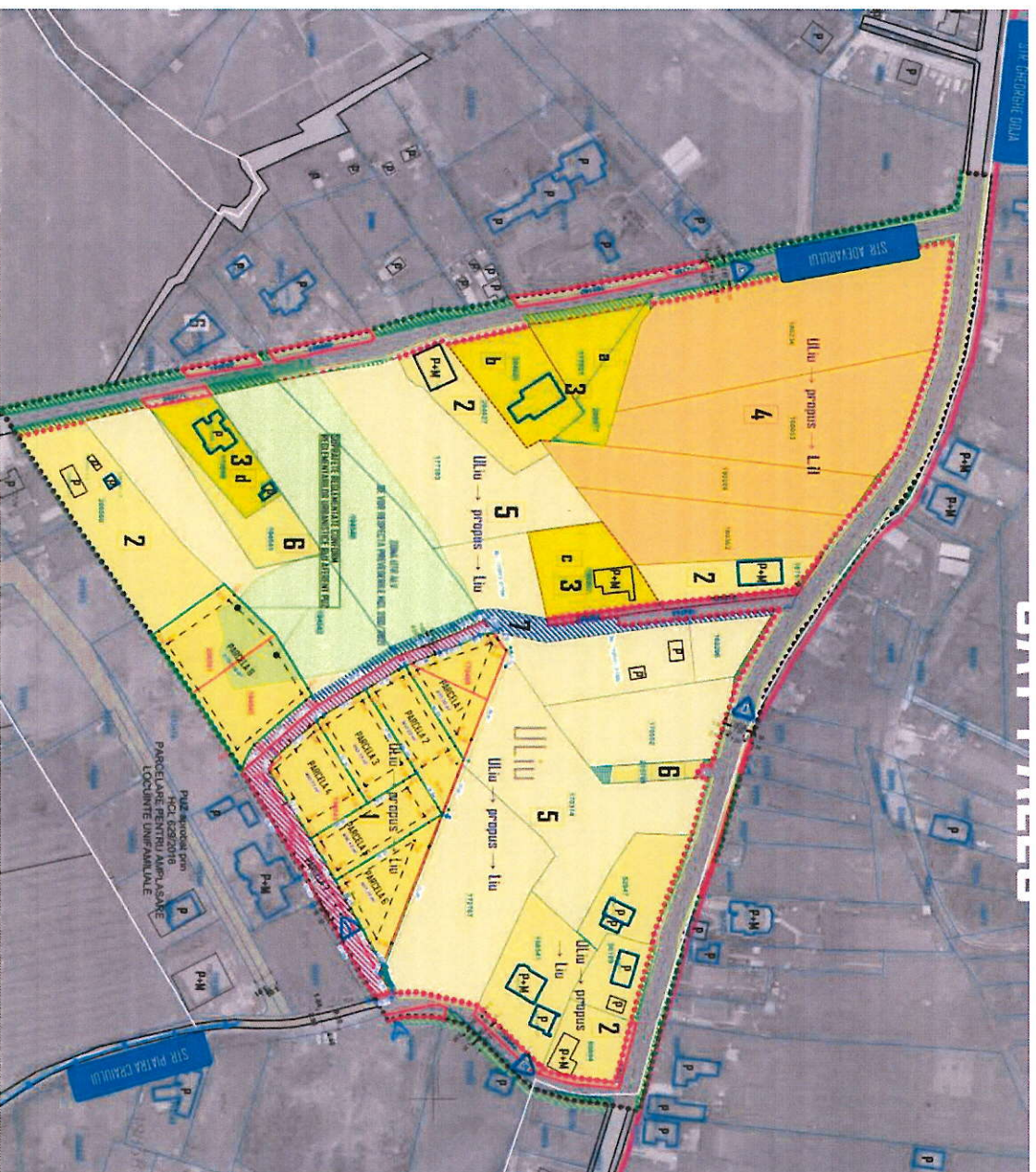


Fig. 2 CONCEPT DE DEZVOLTARE A ZONEI
(UGB, CONCEPT DE DEZVOLTARE SI VALORIFICARE A ZONEI)

BILANT TERENURI - situatia propusa generala

NUME/NR.CAD	SUPRAFATA	%
ZONA DESTINATA PARCELARII SI REGLEMENTARII TIP Liu (Etapa I)	7.545,57 mp	11,03
SUPRAFATA PROPUISA SPRE TRECERE DIN PROPRIETATEA BENEFICIARILOR IN PROPRIETATEA MUN. ORADEA - DOMENIU PUBLIC	1.542,96 mp	2,28
TEREN CU POTENTIAL IN VEZDEREA FORMARII CALDARULUI DE UTILITATE PUBLICA	885,52 mp	1,30
ZONA CU TERENURI CU FOND CONSTRUIT ANTERIOR ANULUI 2016, Uliu → propus → Liu.	8.325,40 mp	12,17
CONSTRUIBILITATEA PARCELELOR SE VA STABILII PRIN AVIZ ARH. SEF.		
ZONA CU PARCELE CE AU FOST EXCEPTATE DE LA PROCEUSUL DE URBANIZARE DATORITA EXISTENTEI UNOR DOCUMENTATII URBANISTICE PRECEDENTE	4.835,45 mp	7,07
ZONA CU PARCELE CE RESPECTA CARACTERISTICILE DE CONFORMARE TIP Lil Uliu → propus → Lil	12.331,00 mp	18,03
ZONA CU PARCELE CE RESPECTA CARACTERISTICILE DE CONFORMARE TIP Liu, Uliu → propus → Liu	23.589,30 mp	34,49
PARCELE CU NECESITATEA DE ALIPIRE PENTRU OBTINEREA SUPRAFETEI MINIME DE CONSTRUIBILITATE	1.034,82 mp	1,51
TERENURI NECONFORME IN RAPORT CU REGLEMENTARILE UTR EXISTENT	131,98 mp	0,19
DRUMURI EXISTENTE	8,174 mp	11,95
TOTAL	68.396,00mp	100%

Fig. 3 BILANT TERITORIAL
 (UDG, CONCEPT DE DEZVOLTARE SI VALORIFICARE A ZONEI)

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Reglementarile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ vor fi introduse in PLUG al mun. Oradea.

Nota: Eventualele erori materiale aparute in urma/elaborarii/ redactarii prezentei documentatii atat parte desenata cat si parte scrisa se vor aduce la cunostinta elaboratorului, iar aceasta va indrepta situatiile semnalate.

Oradea

SEF PROIECT / PROIECTAT

arh. POPA Silviu-Adrian



**COORD. PROIECT DE SPECIALITATE
URBANISM**

arh. urh. SIM Rodica



INTOCMIT

arh. IVAN Leontin-Marius

