

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:

REGLEMENTARE LATIME ALINAMENT LA TERENUL CU NR. CAD. 205336 SI 214081

PENTRU :

**PUZ- « PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINȚE UNIFAMILIALE SAU BIFAMILIALE»**

*JUD. BIHOR, MUN. ORADEA, STR. ALEXANDRU MACEDONSKI, NR.CAD.*

*205336, 214081.*

## **CAP. I – Dispoziții generale**

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

Prezența documentației 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 PUZ, pentru zona ce face obiectul PUZ.

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 imediate de investiții, 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:

- Lotizarea terenurilor pentru locuințe cu regim mic de înălțime, servicii turistice si servicii terțiare.
- Stabilitatea limitelor de contruibilitate a loturilor noi create.
- Stabilitatea condițiilor de access si echipare edilitara pentru noile loturi.
- Stabilitatea regimului de înălțime maxim admis pe fiecare parcela.
- Reglementarea profilelor stradale existente la 16.0 m, respectiv constituirea drumurilor private cu profil de 6.0 m.

### **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 financiar;

- 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. 994/2018 privind modificarea și completarea Normelor de igiena și sanătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr. 119 / 2014.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- 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 de Zonal
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- 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 – aprobat prin HCL 798 / 2018.

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

**SUPRAFATA ZONA STUDIATA PRIN PUZ P.U.Z.: 11 603 mp**

**din care: S. Nr.Cad. 205336 = 6 600 mp**

**S. Nr.Cad. 214081 = 5 003 mp**

Baza topografică folosită este formată din planuri la scara 1/5000, 1/2000 reprezentând planuri de încadrare în localitate; planuri 1/500, pe care s-au lucrat analizele studiului și schița cadastrală.

Zona studiată prin PUZ este compusa doua terenuri in proprietate privata, identificate cu nr.cad. 205336 si 214081.

Dimensiunile generale in plan a zonei studiate sunt de 59.85 ml – sud- x 59.69 ml – nord x 192.99 – est x 195.96 ml – vest.

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.

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și C.U. nr. 4086 din 07.10.2025, terenurile care au generat PUZ sunt situate in **UTR Ulin – Zona de urbanizare, locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, locuinte colective mici**. Terenurile se afla in afara perimetrului de protecție fata de obiectivele cu valoare de patrimoniu.

Prevederile prezentei documentatii de tip PUZ respecta prevederile din PUG.

## **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, având Nr.Cad. 205336 și 214081, 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.

### **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 rețelilor 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;

- 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.

#### **Obiectul lucrării PUZ este:**

- Lotizarea terenurilor pentru locuințe cu regim mic de înaltime, servicii turistice și servicii terțiare.
- Stabilirea limitelor de contruibilitate a loturilor noi create.
- Stabilirea condițiilor de access și echipare edilitara pentru noile loturi.
- Stabilirea regimului de înaltime maxim admis pe fiecare parcela.
- Reglementarea profilelor stradale existente la 16.0 m, respectiv constituirea drumurilor private cu profil de 6.0 m.

### **Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Oradea:**

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și C.U. nr. 4086 din 07.10.2025, terenurile care au generat PUZ sunt situate în UTR **Uliu** – Zona de urbanizare, locuințe cu regim redus de înaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, locuințe colective mici. Terenurile se afla în afara perimetrului de protecție fata de obiectivele cu valoare de patrimoniu.

Prevederile prezentei documentatii de tip PUZ respecta prevederile din PUG.

Terenurile se afla in afara perimetrului de protecție fata de obiectivele cu valoare de patrimoniu. Prevederile prezentei documentatii de tip PUZ respecta prevederile din PUG.

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

Parcelele studiate cu nr.cad. 2053336, 214081 se propun a fi parcelate în 30 de Loturi din care 21 destinate locuirii, serviciilor complementare, 2 loturi destinate drumului public, 2 loturi destinate drumurilor private ce deservesc accesul în interiorul parcelelor, 5 parcele pentru spații verzi amenajate

Documentația urbanistică s-a elaborat având în vedere următoarele: lotizarea terenului și reglementarea funcțională a teritoriului studiat prin crearea unei subzone funcționale: subzona mixta pentru locuințe, servicii complementare și servicii turistice.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele sau zonele învecinate, Viitoarele construcții se vor încadra în limita de implant construcții propusa pe fiecare lot.

Drumurile publice existente din partea de nord și sud a parcelelor, se vor lărgi în etapa 1 fiind cuprinse în prezenta documentație de PUZ, se vor lărgi la un profil de 16,0 m.

Drumurile noi private din interiorul parcelelor vor avea profil de 7.00 m.

### **Zona studiată este delimitată de :**

- La Nord – drum public – str. Alexandru Macedonski
- La Sud – drum public
- La Est – terenuri în proprietate privată - nr.cad. 169406, 184697, 184701, 184702, 184704, 152305.
- La Vest – drum public – str. cu nr.cad. 202145.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Oradea, Județul Bihor, în partea de Sud a localității.

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

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36 /1996 – administrarea drumurilor publice, ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face conform RLU.

# **SUMAR REGIM TEHNIC PROPUȘ - ULIU**

<b>Zonificare propusă:</b>	<b>Uliu - Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime</b>
	<b>dipuse pe un parcelar de tip urban, locuințe colective mici</b>
<b>Utilizări admise:</b>	<b>Locuințe individuale (familiale) și anexele acestora: garaj, filigorie, împrejuriri</b>
	<b>Locuințe semicolective (familiale) cu maxim două unități locative</b>
<b>Suprafața minimă lot:</b>	min. 360 mp
<b>Fronti strădală minimă:</b>	min. 1,5 m
<b>Retragere aliniament:</b>	minim 3,00 m / maxim 6,00 m (retragerea de 3,00 m poate fi dat pt.corp principal cat și pt.corp secundar
	la laturile de colț retragerea se va aplica pe ambele laturi.
<b>Retrageri laterale:</b>	minim 2,0 m, cu respectare Cod Civil și OMS 114/2019 cu completări ulterioare
	pe ambele laturi (cu respectare OMS 119/2014 cu modificări în 2018)
<b>Retrageri posterioare:</b>	minim 6,00 m - corp principal.
<b>Regim de înălțime:</b>	(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R
<b>H max. coamă:</b>	12.00 m - clădiri noi propuse
<b>H max. dîc:</b>	8.00 m - clădiri noi propuse
<b>Spații verzi:</b>	minim 40% din S. terenului
<b>Loc parcare:</b>	minim 1 loc / parcela / unitate locativa cu A.U < 100 mp.
	minim 2 locuri / parcela / unitate locativa cu A.U > 100 mp.
<b>P.O.T.</b>	35 %
<b>C.U.T.</b>	0,9

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

Accesul la zona studiată se poate realiza din drumurile existente.

Se propune reglementarea profilului drumurilor private propuse la 7,0 m, și lărgirea drumurilor publice existente la 16.0 m.

Pe terenurile studiate, la ora actuală nu există clădiri. Terenurile nu sunt amplasate într-o zonă inundabilă, sau în zona de siguranță a drumului național sau județean.

**9. Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Regim de înălțime :

**(S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R**

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

**Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Municipiul Oradea dispune de rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, precum și de rețea electrică. De-a lungul drumului public tangent la parcela studiată se regăsesc toate aceste rețele, fiind posibilă bransarea parcelei studiate la ele.

Terenurile studiate nu sunt traversate de rețele edilitare care să impună restricții sau distanțe de protecție.

Clădirile propuse se va racorda la rețeaua electrică existentă pe strada Alexandru Macedonski.

Utilitățile ce vor deservi clădirea vor fi rezolvate astfel:

- apă: alimentarea cu apă se va face prin racord la rețeaua de existentă.
- canalizare: apele uzate menajere se vor colecta și evacua prin racord la rețeaua de canalizare existentă.
- apele pluviale se vor colecta prin intermediul jgheburilor, burlanelor și vor fi dirijate în rigolele colectoare amenajate de-a lungul drumului.
- alimentarea cu energie electrică se va face prin racordul existent la linia de joasă tensiune existentă pe pe drumul public amplasat la sud-vest.

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

**S. Zona studiată în PUZ: 11 603.00 mp (100.0 %)**

Suprafața de teren care va trece din proprietatea privată a pers. fizice în proprietatea Localității Oradea pentru crearea profilului strădalei noi este de 709.0 mp, spațiu verde cu acces public cu o suprafață de 333 mp.

Suprafața rezultată, destinată zonei de locuire rezultată: 9 818.00, aceasta zonă se propune spre lotizare în 21 loturi.

**SUPRAFEȚE LOTURI PROPUSE:**

Lot 1 S= 413,00 mp  
Lot 2 S= 360,00 mp  
Lot 3 S= 360,00 mp  
Lot 4 S= 509,00 mp  
Lot 5 S= 501,00 mp  
Lot 6 S= 496,00 mp  
Lot 7 S= 528,00 mp  
Lot 8 S= 400,00 mp  
Lot 9 S= 423,00 mp  
Lot 10 S= 402,00 mp  
Lot 11 S= 550,00 mp  
Lot 12 S= 517,00 mp  
Lot 13 S= 516,00 mp  
Lot 14 S= 550,00 mp  
Lot 15 S= 402,00 mp  
Lot 16 S= 409,00 mp  
Lot 17 S= 402,00 mp  
Lot 18 S= 556,00 mp  
Lot 19 S= 523,00 mp  
Lot 20 S= 480,00 mp  
Lot 21 S= 521,00 mp  
Lot 22 S= 358,00 mp - drum public  
Lot 23 S= 385,00 mp - drum public  
Lot 24 S= 358,00 mp - drum privat  
Lot 25 S= 351,00 mp - drum privat  
Lot 26 S= 72,00 mp - sp.verde  
Lot 27 S= 72,00 mp - sp.verde  
Lot 28 S= 64,00 mp - sp.verde  
Lot 29 S= 65,00 mp - sp.verde  
Lot 30 S= 60,00 mp - sp.verde  
**TOTAL = 11 603 mp**

**Zona studiată se învecinează cu :**

- La Nord – drum public – str. Alexandru Macedonski
- La Sud – drum public
- La Est – terenuri în proprietate privată-nr.cad. 169406, 184697, 184701, 184702, 184704, 152305.
- La Vest – drum public – str. cu nr.cad. 202145.

**1.1. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejurimi**

*Spații verzi*

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

**CAP. III – Zonificarea funcțională**

**1.2. Unități și subunități funcționale**

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și C.U. nr. 4086 din 07.10.2025, terenurile care au generat PUZ sunt situate în UTR **Uliu** – Zona de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, locuințe colective mici. Terenurile se afla în afara perimetrului de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu.

Prevederile prezentei documentații de tip PUZ respecta prevederile din PUG.

Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau a zonei, stabilite prin acte administrative.

Investiția propusă de beneficiar nu se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulamentul General de Urbanism.

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

**2.3. BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUS:**

**BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS:**

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona locuite Uliu	0	0,0%	9 818	84,61 %
Drumuri private	0	0,0%	743	6,60 %
Teren în proprietate privată, rezervat pentru a trece în prop. Mun.Oradea pentru largire drumuri publice	0	0,0%	709	6,11 %
Spații verzi cu acces public	0	0,0%	333	2,86 %
<b>TOTAL</b>	<b>11 603</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11 603</b>	<b>100,0 %</b>

**REGIM TEHNIC PROPUS:**

**ZONA FUNCȚIONALĂ UTR Uliu** – Zona de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, locuințe colective mici.

Valorile indicilor urbanistici propuși, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), se calculează 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).

**CAP. V – Autorizarea construcțiilor**

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

Intocmit,  
Arh. Gavrilas Adela

