



**S.C. ARCHIBET S.R.L.**

nr. înreg: 105/998/2013 c.u.I. 31847782  
Jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14  
ISO 9001:2015 contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

## **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**PUZ pentru dezvoltarea unei zone mixte; Construire imobil cu functiune mixta**

**Amplasament:** Jud. Bihor, Mun. Oradea, str. G. Bacalogu, nr. 1D, nr. cad. 196533;

**Initiator:** PUSCAS MIHAELA ELENA

cu domiciliul in Jud. Bihor, Mun. Oradea, Cal. Clujului, nr. 120

**Faza de proiectare:** PLAN URBANISTIC ZONAL

**Proiectant general:** S.C. ARCHIBET S.R.L.– ORADEA.BIHOR

**Data elaborării:** 02.2026

### **Dispozitii generale**

#### **1.Rolul RLU**

Rolul Regulamentului local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

#### **2.Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin **HGR nr.525/1996** si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG-ului;
- **Legea nr. 50/1991** - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Ordinul M. T.C.T. nr. 839/2009**-modificat, privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Legea nr. 350/2001** - privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata.
- PUZ aprobat cu HCL 726/2020
- Aviz de oportunitate nr. 1933/23.09.2021 -emis de Primaria Oradea
- Certificat de urbanism nr. 5715/16.11.2021 -emis de Primaria Oradea
- Sesizare Directia Patrimoniul Imobiliar – Primaria Oradea – 295664/1/29.08.2022
- Minuta intalnirii din 26.10.2023 – DPI PMO si parti PUZ

#### **3.Domeniu de aplicare**

Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.



**S.C. ARCHIBET S.R.L.**

nr. înreg. 105/998/2013 cui. 31847782

Jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Grauriilor, nr.14

Ne-certificat : S&S

ISO 9001:2015 contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

## CUPRINS

### **TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE**

- 1. Domeniul de aplicare al regulamentului**
- 2. Corelarea cu alte regulamente**

### **TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA**

#### **CAP. I. UTILIZARE FUNCTIONALA**

- I.1. Utilizari admise;
- I.2. Utilizari admise cu conditionari;
- I.3. Utilizari interzise;

#### **CAP. II. CONDITII DE AMPLASAMENT, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

- II.1. Conditii de construibilitate a parcelelor;
- II.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- II.3. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- II.4. Circulații și accese
- II.5. Staționarea autovehicolelor (parcaje)
- II.6. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
- II.7. Aspectul exterior al clădirilor
- II.8. Conditii de echipare edititara si evacuarea deseurilor
- II.9. Spatii verzi si spatii plantate
- II.10. Împrejuriri

#### **CAP. III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**

- III.1. procentul de ocupare a terenului (P.O.T)
- III.2. coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)



**S.C. ARCHIBET S.R.L.**  
nr. inreg. 305/998/2013 cui. 31847782  
Inregistrare : SRS  
Jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr. 14

ISO 9001:2015 contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

## **TITLUL 1. PRESCRIPTII GENERALE**

### **1. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI**

Terenul luat in studiu sunt in intravilanul Mun Oradea si sunt situate in partea de est a localitatii Oradea. Prin PUG, proprietatea studiată este reglementată ca UM4 – Urbanizare zonă mixtă cu regim de construire deschis, studiată prin PUZ aprobat cu HCL 726/2020, si propusa spre reglementare prin documentatie de urbanism de tip PUZ in zona functionala M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.

Zona de studiu este compusa din terenurile situate in Jud. Bihor, Mun. Oradea, str. G. Bacalogu, in suprafata totala de 20078 mp prezentata in tabelul de mai jos, si are ca vecini:

- N → terenuri virane - proprietati private - Zona Liu;
- S → terenuri virane - proprietati private - Zona M4; Zona Et;
- E → terenuri virane - proprietati private - Zona M4;
- V → drum public str. G. Bacalogu.

<b>Nr. Crt.</b>	<b>Nr. Cad.</b>	<b>Nr. Cf.</b>	<b>Proprietar</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>Observatii</b>
1	196533	196533	PUSCAS MIHAELA ELENA	1209	Initiator PUZ
2	211083	211083	MUNICIPUL ORADEA	7036	Proprietate publica
3	192185	192185	AVANTRADE ART SRL	1209	
4	196004	196004	STAMATIU ORESTE	3055	
5	162010	162010	SC MELIX REAL ESTATE	3998/13100	
6	162069	162069	HOLDING SRL	3571/6158	
<b>TOTAL ZONA DE STUDIU</b>				<b>20078</b>	

### **2. CORELARE CU ALTE REGULAMENTE**

- PUZ aprobat cu HCL 726/2020
- Aviz de oportunitate nr. 1933/23.09.2021 -emis de Primaria Oradea
- Aviz Arhitect Sef nr. 1307/14.07.2022 -emis de Primaria Oradea
- Certificat de urbanism nr. 5261/13.11.2024 -emis de Primaria Oradea



**S.C. ARCHIBET S.R.L.**

nr. inreg. 105/998/2013 CUI: 31847782  
Jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr. 14  
Nr. contract : S&S  
ISO 9001:2015 contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

## **TITLUL 2. PRESCRIPTII LA NIVEL DE ZONA**

◆ **Zona M4 -Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor arterelor de importanta locala (Zona delimitata la Vest de str. G. Bacaloglu, la Nord de drumul public propus, la Est de zona M4, la Sud de zona M4 si Et).**

### **CAP. I. UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **I.1.UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe colective; Funcțiuni administrative; Funcțiuni de administrare a afacerilor; Funcțiuni financiar-bancare; Funcțiuni terțiare; Funcțiuni de cult; Funcțiuni de cultură; Funcțiuni de învățământ și cercetare; Funcțiuni de turism; Funcțiuni de sănătate și asistență socială. Parterele spre spațiile publice/strazi vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

#### **I.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Elemente aferente infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

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.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)  
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la PUG Oradea, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire  
(b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfasurarii activitatii de baza, să nu depășească 50 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței  
Spălătorii auto, cu următoarele condiții:

(a) activitatea de spălătorie nu este însoțită, pe aceeași parcelă, de activități precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;

(b) numărul boxelor/ spațiilor destinate spălării este limitat la unul singur. Nu se admit extinderi ale unităților existente;

(c) există posibilitatea parcării pentru clienții aflați în așteptare;

(d) spălătoria se află la o distanță minimă de 15 m față de orice fereastră a unei locuințe;

(e) elaborarea și aprobarea, în prealabil, a unui PUD în vederea organizării acceselor și funcțiunilor pe parcelă.

Spatii verzi cu acces public, functiuni de agreement si sport, spatii de recreere, cu conditia ca aceste functiuni sa fie complementare ca dezvoltare functiunilor de baza, admise si sa coexiste cu cele din urma.



**S.C. ARCHIBET S.R.L.**

nr. inreg. J05/998/2013 CUII. 31847782

Jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14

Nr. contract : 536  
ISO 9001:2015 contract: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

### **I.3.UTILIZĂRI INTERZISE**

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; Depozitare en gros; Depozitare de materiale refoșabile; Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.; Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul Public; Ansambluri monofuncționale rezidențiale; Locuire de tip individual; Construcții provizorii de orice natură; Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor; Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazițare.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.1 și punctul 1.2.

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, daca particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

### **CAP. II. CONDIȚII DE AMPLASAMENT, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **II.1. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR;**

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m; maxim mai mica sau egala cu 40 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp
- (e) să aibă formă regulată

#### **II.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE ALINIAMENT SI FAȚA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR;**

Limita de implantare strada: Str. G. Bacaloglu - minim 3 m;

Str. Nou Propusa - minim 6 m;

Retrageri laterale: -minim 3 m sau jumătate din înalțimea clădirii

-se admite construirea pe mejdie (alipire la calcan) pentru Lot 7 si Lot 8, situate la intersecția str. G. Bacaloglu si str. Nou Propusa

Retrageri posterioara: minim 6 m sau jumătate din înalțimea clădirii

#### **II.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Amplasarea construcțiilor in interiorul parcelelor vor respecta prevederile legislației in vigoare (L50/2001, HGR 525/1996, P118), precum si cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul tehnologic specific desfasurarii activității de baza, dar nu mai puțin de 6 m.

In cazul în care se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde interior („curtea comună”).

#### **II.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de access la drumurile publice, direct, sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate, sau prin servitute.



**S.C. ARCHIBET S.R.L.**

nr. inreg. 105/998/2013 c.u.i. 31847782  
Jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Garaurilor, nr. 14  
Nr. contract : 536  
ISO 9001:2015  
contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Configurarea acestora și numărul de accese se vor stabili prin documentatii de urbanism;

Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

## **II.5. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR (PARCAJE)**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la PUG Oradea. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

## **II.6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 13 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S/D)+P+3+M, (1-2S/D)+P+3+1R, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S/D)+P+4+R/M.
- (c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă/ totală reglementată.

## **II.7. 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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuiele lise pentru fațade, placcaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la la PUG Oradea



**S.C. ARCHIBET S.R.L.**

nr. înreg. J05/9998/2013 cui. 31847782

Jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graunilor, nr.14

În contact : S.S. contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

## **II.8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firdelile de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejuriri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibili din spațiul public.

## **II.9. SPATII VERZI SI SPATII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul parcelelor comune și minimum 20% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), 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.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul reconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul reconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

## **II.10. ÎMPREJMURI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Imprejuririle 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 împrejuririlor va fi de 2,5 m. Imprejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **CAP. III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

### **III.1. procentul de ocupare a terenului (P.O.T)**

Pentru parcelele comune:

**POT maxim = 50%**

Pentru parcelele de colț:

**POT maxim = 60%**

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:  
**POT maxim = 60%**

### **III.2. coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)**

Pentru parcelele comune:

**CUT maxim = 1.8**

Pentru parcelele de colț:

**CUT maxim = 2.16**

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:  
**CUT maxim = 2.4**



**S.C. ARCHIBET S.R.L.**

nr. înreg. 105/998/2013 c.u.I. 31847282  
Jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr. 14  
Nr. înmatr. în SRS  
ISO 9001:2015 contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

◆ **Zona Liu-Zonă Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban** (Zona delimitată la Nord de Zona Liu, la Vest de str. G. Bacaloglu, la Sud de drumul public propus și la Est de zona Liu).

## **CAP. I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **I.1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat sau cuplat și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail, conform Anexei 1 la RLU PUG, prestate în special de proprietari, cu condiționari; Servicii profesionale sau manufacturieri, conform Anexei 1 la RLU PUG, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu condiționari.

### **I.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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 prevederii 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 manufacturieri, conform Anexei 1 la RLU PUG Oradea, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, 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 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 prevederii 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.

### **I.3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.1 și punctul 1.2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

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.



## **CAP. II. CONDIȚII DE AMPLASAMENT, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **II.1. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR;**

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Suprafata minima lot: 250 mp.

### **II.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE ALINIAMENT SI FAȚA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR;**

Limita de implantare strada: minim 3 m;

Retrageri laterale: minim 2 m pe fiecare latura pentru locuinte izolate, minim 3 m fata de o mejdie pentru locuinte cuplate

Retrageri posterioara: minim 3 m.

### **II.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

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

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

### **II.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate.

Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

### **II.5. STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR (PARCAJE)**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU PUG Oradea. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

### **II.6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera 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.



**S.C. ARCHIBET S.R.L.**

nr. Inreg. 105/998/2013 CUI: 31847782  
Jud. Bihor, m.n. Oradea, Str. Graurilor, nr. 14  
Nr. contact : 1336  
ISO 9001:2015 Contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

## **II.7. 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 formare, 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 va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, plăcaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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

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.

## **II.8. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

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

## **II.9. SPATII VERZI SI SPATII PLANTATE**

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).

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), 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.

## **II.10. ÎMPREJUMURI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Imprejuririle 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 împrejuririlor va fi de 2,5 m. Imprejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



**S.C. ARCHIBET S.R.L.**

nr. înreg: 105/998/2013 c.u.i: 31847782

Jud. Bihor, mun. Oradea, Str. Graurilor, nr.14

ISO 9001:2015 contact: 0758 578 162 archibet.oradea@yahoo.com

### **CAP. III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

**III.1. procentul de ocupare a terenului (P.O.T)**

**POT maxim = 35%**

**III.2. coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)**

**CUT maxim = 0.9**

Intocmit,

Urb. Arh. Szabo Ane-Marie