



DPI 341

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA



Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

Proiect de
HOTĂRÂRE

pentru aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilului - teren, cu suprafața măsurată de 242 mp, situat în mun. Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 17, identificat cu nr. cadastral 181887 - Oradea, în vederea edificării de construcții

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 172370/1 din 24.04.2023 prin care se supune spre dezbatere proiectul de Hotărâre privind vânzarea, prin licitație publică, a imobilului - teren, cu suprafața măsurată de 242 mp, situat în mun. Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 17, identificat cu nr. cadastral 181887, înscris în CF 181887 - Oradea, în vederea edificării de construcții.

Văzând Cartea Funciară, nr. 181887 - Oradea, în care terenul - cu nr. cadastral 181887 - având categoria de folosință curți - construcții în intravilan, respectiv suprafața măsurată de 242 mp, este intabulat în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.

Având în vedere că teren luat în studiu, potrivit Certificatului de Urbanism nr. 1354 din 28.03.2023, poate fi mobilat urban potrivit reglementărilor stabilite prin PUG - ZCP 01 Zonă construită protejată - Zona Centrală. SZCP 01_2 Subzona Orașul nou - Vest, respectiv, conform destinației stabilite prin PUZCP - M - II - Unitatea funcțional - morfologică operațională mixtă.

Luând în considerare că terenul în discuție are suprafață insuficientă realizării unei construcții cu destinație social - edilitară care să găzduiască activități specifice administrației publice, nu este grevat de niciun contract de închiriere/ concesiune, respectiv că este liber de sarcini și grevează bugetul local prin lucrările de întreținere și salubritate ce trebuie efectuate ritmic, considerăm oportună valorificarea în vederea realizării de către orice persoană fizică sau juridică interesată să efectueze investiții în vederea mobilării urbane a parcelei care să aducă plus valoare zonei și orașului.

Prețul de pornire la licitație propus în baza Raportului de evaluare întocmit de societatea Evalmob S.R.L. pentru acest imobil este de 104.060 Euro fără TVA (adică 430 euro/ mp);

Ținând seama de prevederile art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

În baza art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), art. 196 alin. (1) lit. a și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al Municipiului Oradea
Hotărâște

- Art. 1.** Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a terenului - identificat cu nr. cadastral 181887, înscris în CF 181887 - Oradea (nr. inventar 019378), cu suprafața măsurată de 242 mp, în vederea edificării de construcții.
- Art. 2.** Se însușește Raportul de evaluare (*anexat în sinteză la prezenta*) privind stabilirea valorii de piață a imobilului teren cu nr. cadastral 181887, înscris în CF nr. 181887 - Oradea, întocmit de societatea Evalmob S.R.L..
- Art. 3.** Se aprobă Caietul de sarcini - Anexa nr. 2, pentru organizarea licitației publice în vederea vânzării terenului identificat la art. 1 și care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.
- Art. 4.** Se aprobă prețul de pornire pentru vânzare, prin licitație publică, a imobilului - teren, cu suprafața măsurată de 242 mp, situat în mun. Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 17, identificat cu nr. cadastral 181887, înscris în CF 181887 - Oradea, stabilit conform Raportului de evaluare, de 430 euro / mp, fără TVA, echivalentul a 104.060 Euro, fără TVA, precum și pasul de licitație de 5 euro.

Art. 5. Se aprobă documentația de atribuire și procedura de vânzare, prin licitație publică cu plic închis, pentru imobilul situat în mun. Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 17, stabilite în conformitate cu prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ, conform Anexei nr. 2 la prezenta Hotărâre.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar și Direcția Economică.

Art. 7. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

Instituția Prefectului - Județul Bihor;

Primarul Municipiului Oradea;

PMO - Direcția Economică - Serviciul Ev. Patrimoniu, Delegare Gestiune;

PMO - Direcția Patrimoniu Imobiliar (D.P.I.) - Serviciul Terenuri.

Initiator
Primar
Florin Birta



PROIECT
AVIZAT
Secretar general
Eugenia Borbei

**REFERAT DE APROBARE
pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE**

privind vânzarea, prin licitație publică, a imobilului - teren, cu suprafața măsurată de 242 mp, situat în mun. Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 17, identificat cu nr. cadastral 181887 - Oradea, în vederea edificării de construcții

În Oradea, str. M. Kogălniceanu nr. 17, UAT - Municipiul Oradea deține în proprietate privată suprafața măsurată de 242 mp teren, cu nr. cadastral 181887, înscris în CF 181887 - Oradea.

Având în vedere:

- ✓ Certificatul de Urbanism nr. 1354 din 28.03.2023, potrivit căruia imobilul deținut de UAT - Municipiul Oradea, este situat în intravilanul localității, Zona fiscală A, are categoria de folosință: curții - construcții și destinație stabilită prin PUG - ZCP 01 Zonă construită protejată - Zona Centrală. SZCP 01_2 Subzona Orașul nou - Vest, respectiv, destinație stabilită prin PUZCP - M-II - Unitatea funcțional - morfologică operațională mixtă;
- ✓ că imobilul în discuție are suprafața insuficientă realizării unei construcții cu destinație social - edilitară care să găzduiască activități specifice în deservirea administrației publice, nu este grevat de niciun contract de închiriere/ concesiune, respectiv
- ✓ că este liber de sarcini și grevează bugetul local prin lucrările de întreținere și salubritate ce trebuie efectuate,

considerăm oportună valorificarea terenului prin procedura licitației publice, în vederea realizării de către orice persoană fizică sau juridică interesată să efectueze investiții în vederea mobilării urbane a parcelei care să aducă plus valoare zonei și orașului.

Ținând seama de prevederile art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

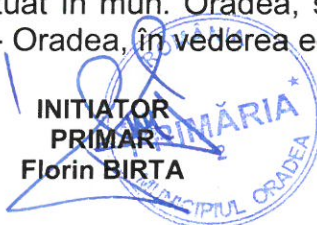
În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c), al. (6) lit. b), art. 139 al. (3) lit. g), art. 355 și art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În baza prevederilor art. 136 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**SUPUN SPRE DEZBATERE
ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**

Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilului - teren, cu suprafața măsurată de 242 mp, situat în mun. Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 17, identificat cu nr. cadastral 181887 - Oradea, în vederea edificării de construcții.

INITIATOR
PRIMAR
Florin BIRTA





RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 172370/2

Data: 24.04.2023

pentru aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilului - teren, cu suprafața măsurată de 242 mp, situat în mun. Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 17, identificat cu nr. cadastral 181887 - Oradea, în vederea edificării de construcții

Prezentul Raport de specialitate s-a întocmit, de către Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri, în baza Referatului de aprobare al primarului Municipiului Oradea cu nr. 172370/1 din 24.04.2023, în vederea vânzării, prin licitație publică, a imobilului - teren, cu suprafața măsurată de 242 mp, situat în mun. Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 17, identificat cu nr. cadastral 181887, înscris în CF 181887 - Oradea, în vederea edificării de construcții.

Potrivit Cărții Funciare nr. 181887 - Oradea, terenul - identificat cu nr. cadastral 181887 - având categoria de folosință curți - construcții în intravilan și suprafața măsurată de 242 mp, constituie proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.

Imobilul - teren luat în studiu, potrivit Certificatului de Urbanism nr. 1354 din 28.03.2023, poate fi mobilat urban potrivit reglementărilor stabilite prin PUG - ZCP 01 Zonă construită protejată - Zona Centrală. SZCP 01_2 Subzona Orașul nou - Vest, respectiv, destinației stabilite prin PUZCP - M - II - Unitatea funcțional - morfologică operațională mixtă.

Motive de drept care stau la baza proiectului de Hotărâre:

- potrivit prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale. Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: (...) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului. În exercitarea acestor atribuții, consiliul local hotărăște (.....) vânzarea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii,
- în conformitate cu prevederile art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346 din Codul administrativ, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311 din același act normativ, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local al municipiului.

Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin Raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

Potrivit Fișei mijlocului fix nr. 019378, valoarea de inventar a imobilului - teren cu nr. cadastral și înscris în CF nr. 181887 - Oradea, este de 166.827,37 lei pentru 225 mp (deci aprox. 148 euro/mp).

Prețul de pornire la licitație propus în baza Raportului de evaluare întocmit de societatea Evalmob S.R.L. pentru acest imobil este de 104.060 Euro fără TVA (adică 430 euro/ mp);

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul Raport de specialitate, apreciem că *proiectul de hotărâre privind vânzarea suprafeței de 242 mp, teren înscris în CF nr. 181887 - Oradea*, îndeplinește condițiile tehnice pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Ținând seama de prevederile art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul Civil, republicată și actualizată,

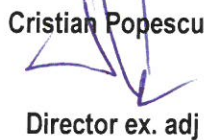
Astfel, în baza art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), art. 196 alin. (1) lit. a și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

PROPUNEM
Consiliului Local al Municipiului Oradea

1. Aprobarea vânzării, prin licitație publică, a terenului - identificat cu nr. cadastral 181887 - înscris în CF 181887 - Oradea (nr. inventar 019378), cu suprafața măsurată de 242 mp, în vederea edificării de construcții.
2. Însușirea Raportului de evaluare privind stabilirea valorii de piață a imobilului teren cu nr. cadastral 181887, înscris în CF nr. 181887 - Oradea (*depus în sinteză la prezenta*), întocmit de societatea Evalmob S.R.L.
3. Aprobarea Caietului de sarcini - Anexa nr. 1, pentru organizarea licitației publice în vederea vânzării terenului identificat la pct. 1 din prezentul Raport de specialitate.
4. Aprobarea prețului de pornire pentru vânzare, prin licitație publică, a imobilului - teren, cu suprafața măsurată de 242 mp - situat în mun. Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 17, identificat cu nr. cadastral 181887, înscris în CF 181887 - Oradea, stabilit conform Raportului de evaluare, de 430 euro / mp, fără TVA, echivalentul a 104.060 Euro, fără TVA, precum și aprobarea pasului de licitație de 5 euro.
5. Aprobarea documentației de atribuire și a procedurii de vânzare, prin licitație publică cu plic închis, pentru imobilul situat în mun. Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 17, stabilite în conformitate cu prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ, conform Anexei nr. 2 la prezentul Raport de specialitate.

Lucian Popa

Director ex.

Cristian Popescu

Director ex. adj

Steliana Marinescu

Șef - Serviciul Terenuri

Întocmit: Gabor Pirv

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea, prin licitație publică, a imobilului - teren, cu suprafața măsurată de 242 mp, situat în mun. Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 17, identificat cu nr. cadastral 181887 - Oradea, în vederea edificării de construcții

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Se supune licitației publice deschise în vederea vânzării terenul, cu suprafața măsurată de 242 mp, cu nr. cadastral 181887, înscris în CF nr. 181887 - Oradea, situat în mun. Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 17.
- 1.2. Conform CF, nr. 181887 - Oradea, terenul propus pentru vânzare aparține UAT - Municipiul Oradea - proprietate privată.
- 1.3. Conform Certificatului de Urbanism nr. 1354 din 28.03.2023, condițiile de construire și activitățile ce se vor realiza pe această parcelă trebuie să se încadreze în destinație stabilite prin PUG - ZCP 01 Zonă construită protejată - Zona Centrală. SZCP 01_2 Subzona Orașul nou - Vest, respectiv, destinații permise în PUZCP - M - II - Unitatea funcțional - morfologică operațională mixtă.
- 1.4. Terenul se identifică conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului - anexă la documentația de licitație.

2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ

- 2.1. (1) Prețul de pornire al licitației, stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local, este de: **430,00 euro / mp, echivalentul a 104.060 Euro, fără TVA.**
Pasul licitației este de 5 euro.
(2) Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice deschise.
(3) TVA nu este inclusă în prețul de pornire și se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.
- 2.2. **Prețul se va achita în lei**, la data și la cursul din ziua autentificării Contractului de vânzare - cumpărare.
- 2.3. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

I. Drepturile vânzătorului

- I.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație,
- I.2. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se stabilesc prin Documentația de atribuire,
- I.3. Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în Caietul de sarcini și contractul de vânzare.

II. Drepturile cumpărătorului

- II.1. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vânzare.
- II.2. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.
- II.3. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

I. Obligațiile cumpărătorului

- I.1. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare - cumpărare în maxim 60 (șaizeci) zile calendaristice de la data adjudecării imobilului. În caz contrar, adjudecatorul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.
- I.2. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, prin contractul de vânzare - cumpărare, la termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.
- I.3. Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe terenul aferent imobilului a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea lor sau pentru achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.
- I.4. Cumpărătorul va realiza pe riscul și cheltuiala sa, și în termenul prevăzut în acest caiet de sarcini, va executa lucrările de proiectare și construire a unei clădiri care să respecte condițiile din Certificatul de urbanism nr. 1354 din 28.03.2023.
- I.5. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și intabularea contractului de vânzare - cumpărare.

II. Obligațiile Vânzătorului

- II.1. Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător, în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului, în stadiul fizic în care acestea se găsesc.
Dacă în acest termen nu se semnează procesul verbal de predare - primire, predarea este considerată a fi realizată potrivit coordonatelor înregistrate pentru imobilul cu nr. cadastral 181887 - Oradea în baza de date a O.C.P.I. Bihor.
- II.2. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

3. CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- 3.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante din mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, în plic sigilat care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire.
- 3.2 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 3.3 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 3.4 Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.
- 3.5 Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 3.6 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.
- 3.7 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.
- 3.8 Ofertele se redactează în limba română.
- 3.9 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare a terenului descris la Cap. 1.
- 3.10 Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

- 4.1. Prețul vânzării se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică, dar nu mai târziu de 60 de zile de la data adjudecării prin licitație publică a TERENULUI descris la Cap. 1, sub sancțiunea anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații și a pierderii garanției de participare fără a ridica pretenții ulterioare asupra acesteia.
- 4.2. Plata se va face în lei, la cursul comunicat de BNR, valabil pentru data plății, prin virament bancar în contul Municipiului Oradea deschis la Trezoreria Oradea.
- 4.3. Contractul de vânzare se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciți acestuia.

- 4.4. Transmiterea dreptului de proprietate operează la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică.
- 4.5. Predarea - primirea terenului se face în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului, sau prin preluare tacită, după scurgere acestui termen, potrivit coordonatelor înregistrate în baza de date a OCPI Bihor.
- 4.6. În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține. De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.
- 4.7. Cumpărătorul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare în formă autentică.

5. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 5.1. Eventualele solicitări de modificare ale clauzelor contractului de se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.
- 5.2. În caz de nesemnare a contractului, în condițiile art. 2.3. din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanția de participare la licitație.
- 5.3. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

6. DISPOZIȚII FINALE

- 6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.
- 6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.
- 6.3. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din Codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:
 - a) în cadrul documentației de atribuire și / sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ;
 - b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ.Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.
- 6.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.
- 6.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.
- 6.6. Obținerea tuturor avizelor și autorizației pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina cumpărătorului.
- 6.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.
- 6.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la Cap. I.
- 6.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe **site-ul www.oradea.ro**, secțiunea *Licitații*.
- 6.10. Ofertanții la licitație vor achita:
 - taxa de participare la licitație în valoare de **1.000 Lei**;

- garanția de participare la licitație în sumă de **16.000 Lei** (în echivalentul a 3% din valoarea min. a contractului de vânzare cumpărare).
- 6.11. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, **dovada, în original**, privind plata taxei de participare la licitație și a garanției de participare la licitație.
- **Taxa de participare reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.**

Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația).

Taxa de participare se achită în numerar la casieriile Primăriei Municipiului Oradea, Sala Ghișeelor sau în contul RO19TREZ07621360250XXXXX deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont UAT - Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487, cu 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.

- Garanția de participare este de 16.000 lei și reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.
- **Pentru a fi siguri că suma reprezentând garanția de participare, respectiv taxa de participare (dacă se achită prin virament bancar) se regăsesc în contul autorității contractante la data și ora desfășurării licitației, recomandăm virarea cu cel puțin două zile înainte de data organizării licitației. Contul în care se depune garanția este - RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont UAT - Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487.**

Notă:

Restituirea garanției de participare se va efectua în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui garanția de participare.

Menționăm ca restituirea garanției de participare se face exclusiv într-un cont bancar.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de: maxim 45 zile de la adjudecarea licitației (pentru plata la casieria instituției) sau în maxim 10 zile (pentru plata prin virament bancar).

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

- 6.12. Dacă, din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz, ofertanților li se va înapoia garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrată la Primăria Municipiului Oradea, în termenul de mai sus.

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de vânzare, prin licitație publică deschisă, cu plic închis
a imobilului PROPRIETATE PRIVATĂ A UAT - MUNICIPIUL ORADEA
situat în mun. ORADEA, str. Mihail Kogălniceanu,
înscris în CF 181887 - Oradea cu nr. cadastral 181887

CUPRINS

- I. CAIETUL DE SARCINI
- II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- III. CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE - MODEL
- IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

- ORADEA -
2023

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI
PROPRIETATEA PRIVATĂ A UAT - MUNICIPIUL ORADEA
situat în mun. ORADEA, str. Mihail Kogălniceanu
înscriș în CF 181887 - Oradea cu nr. cadastral 181887

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător: UAT - Municipiul ORADEA ,
cu sediul în mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor
codul fiscal: 4230487
telefon / fax: 0259 - 437.000, int. 169
e-mail: primarie@oradea.ro
persoană de contract: consilier _____

Procurarea documentației de atribuire

Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Oradea - www.oradea.ro.

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei municipiului Oradea (mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1) vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare și ofertanții.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puțin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Pe baza evaluării ofertelor, secretarul Comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii Comisiei.

În baza procesului - verbal, Comisia de evaluare întocmește, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este cel mai mare preț ofertat.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale prin licitație publică.

Contestațiile se vor depune la sediul UAT - Municipiul Oradea, cu sediul administrativ în mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor.

Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza și soluționa contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare - cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și ale prevederilor art. 336 din O.U.G. 57/2019.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, în plic sigilat, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare a spațiului.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta în locul și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

I. **PE PLICUL CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

"LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI – teren situat în mun. ORADEA, str. M. Kogălniceanu înscris în CF 181887 - Oradea cu nr. cadastral 181887

- ***A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____*** "

Plicul va conține următoarele documente:

1. Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1)

va conține, după caz:

- ▶ nume, prenume, CNP, domiciliu, denumire, sediu, formă juridică;
- ▶ domeniul de activitate, capital social, membrii asociați, cifra de afaceri;
- ▶ dacă are sau nu datorii către bugetul de stat sau bugetul local;
- ▶ numele și prenumele persoanei ce urmează a participa la licitație.

2. Declarație de participare (Formularul nr. 2)

Ambele Formulare vor fi semnate de ofertant, fără ștersături sau modificări.

3. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

3.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

3.1.1. certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – în original, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în faliment;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului.

3.1.2. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului – original, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

3.1.3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local – original, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Economică din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social / domiciliul, precum și de la Primăria Oradea – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în mun. Oradea, valabil la data deschiderii ofertelor;

3.1.4. împuternicire / procură pentru participare la licitație – original, dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului / ofertantul,

3.1.5. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație,

3.1.6. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - xerox copie;

3.1.7. Dovada achitării garanției de participare – ordin de plată – original și copie;

3.1.8. Dovada taxei de participare – ordin de plată – original și copie;

3.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

3.2.1. Cartea de identitate a ofertantului sau a împuternicitului acestuia,

3.2.2. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului – original, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

3.2.3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local – original, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Economică din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social / domiciliul, precum și de la Primăria Oradea – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în mun. Oradea, valabil la data deschiderii ofertelor;

3.2.4. Dovada achitării garanției de participare – ordin de plată – original și copie;

3.2.5. Dovada taxei de participare – ordin de plată – original și copie;

E. ORGANIZAREA ȘI DESFAȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.oradea.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea (str. Piața Unirii nr. 1) - Sala - Relații cu Publicul (Piramidă).

Ședința publică de licitație cu strigare se va desfășura în data de _____, ora _____ în Sala de Ședințe a Direcției Patrimoniu Imobiliar - Piața Unirii nr. 1, et. II.

F. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este cel mai mare preț oferat.

Prețul de vânzare nu poate fi mai mic decât prețul de pornire + 1 pas

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- ▶ părțile contractante;
- ▶ obiectul contractului de vânzare;
- ▶ modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare în formă autentică;
- ▶ data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;

FIȘA OFERTANTULUI

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

-
-
-
-

Data _____

Ofertant

L.S.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru vânzarea, prin licitație publică deschisă, a imobilului

PROPRIETATEA PRIVATĂ A UAT - MUNICIPIUL ORADEA

situat în mun. ORADEA, str. Mihail Kogălniceanu
înscris în CF 181887 – Oradea cu nr. cadastral 10898

Către,

Primăria Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data
de _____

Prin prezenta,

(denumire, numele și prenumele reprezentantului ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru vânzarea, prin licitație publică deschisă cu strigare, a imobilului, proprietatea privată a Municipiului Oradea înscris în CF 181887 – Oradea, având nr. cadastral 181887, situat în mun. Oradea, str. M. Kogălniceanu, organizată în ședință publică la data _____ ora _____ de către UAT - Municipiul Oradea.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică cu strigare:

(persoană fizică)

în numele meu va participa dl./dna. _____, posesor(posesoare) al(a)
CI Seria _____, Nr. _____, împuternicit prin Procura Notarială nr. _____, din data
de _____, emisa de _____, să mă reprezinte și să semneze
actele încheiate cu această ocazie.

(persoană juridică)

în numele societății va participa dl./dna. _____, posesor(posesoare)
al(a) CI Seria _____, Nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire
nr. _____, din data de _____, emisa de _____, să
reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

ROMÂNIA
Județul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Cod operator: 16136/2010
Primar
Nr. _____ din _____

10 + 148 / 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1354 din 28.03.2023

În scopul: informare tehnico juridica pt. vanzare teren

nr cad 181887 Oradea str. M. Kogălniceanu 17

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul BIHOR municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada Piața Unirii _____, nr. 1 _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 137347 _____, din 22.03.2023
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna
Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Mihail Kogălniceanu
nr. 17, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin³⁾: - Numar CF 181887; - Numar cadastral 181887;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016 și modificat prin HCL Oradea nr. 260/31.03.2021, HCL Oradea nr. 1008/21.12.2021.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF nr. 181887, Municipiul Oradea

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

- imobil situat în Ansamblul Urban Centrul Istoric Oradea, cod LMI : BH-II-a-A-01037

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu categoria de folosință: curți-construcții

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG - ZCP 01 Zonă construită protejată - Zona Centrală. SZCP 01_2 Subzona

Orașul Nou - Vest

- destinație stabilită prin PUZCP - M- II - Unitatea funcțional-morfologică operațională mixtă

Zona fiscală A

3. REGIMUL TEHNIC

PUZCP

M – II - Unitatea funcțional-morfologică operațională mixtă

se regăsește în mod uzual în ZCP 01 - Zona Centrală, zona centrală a municipiului, suprapusă peste orașul istoric, a cărei limite coincid cu cele ale Ansamblului urban "Centrul istoric Oradea" clasat în Lista Monumentelor Istorice 2010 cu codul BH-II-a-A-01037.

Structură funcțională complexă și atractivă este caracterizată de mixajul între diversitatea de activități cu acces public limitat, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale, alături de imobile integral rezidențiale. Tesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi și adâncimi variabile, de modul de construcție urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament, aparținând în majoritate tipologiilor în formă de „L”, I, O sau U, cu ganguri de acces în curțile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

Dispune de statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare prin PUG în Lista Monumentelor Istorice (Anexa 8), precum și cu valoare arhitectural-urbanistică ridicată.

M-II se distinge între cele patru categorii de unități funcțional-morfologice operaționale de tip M prin:

M-II: funcțiune mixtă cu componenta de locuire mai importantă datorită poziționării de-a lungul unor artere de circulație mai puțin importante, imobile mici pe parcele cu formă dreptunghiulară-pătrată sau neregulată, dimensiuni și front la stradă reduse.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU a fost elaborat în conformitate cu prevederile PUG și RLU aferent aprobat prin HCL nr. / 2016 și cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor se pot institui numai prin PUD, elaborat pe baza temei de proiectare avizată de către CMUAT și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice și aprobată conform legii. Până la aprobarea PUD, autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Clădirile asupra cărora este instituită una dintre cele cinci categorii de protecție se vor reglementa conform Art. 7, alineat (9) al prezentului regulament.

Pentru orice intervenție care vizează restructurarea unei parcele cu suprafața mai mare decât 3000 mp, se va elabora în prealabil un PUD. În sensul prezentei reglementări, prin restructurare se înțelege desființarea sau construirea unui volum corespunzător cu minim 50% din suprafața construită desfășurată existentă la momentul inițial.

În toate situațiile studiul istoric aferent PUD va include și parcelele învecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban și modul de ocupare a terenului.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJC Bihor. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. La intervențiile de supraetajare la corpul de la stradă, se admit doar acele care vizează corpul întreg al imobilului de la stradă. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Nu se admit intervențiile de supraetajare care nu vizează corpul întreg de la stradă al imobilului. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand. (Anexa 3)

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Conform ARTICOL 33/34/35, alineat (2), dacă imobilul vizat de intervenție se află în perimetrul subzonei ultracentrale / centrale / pericentrale Olosig și Orașul Nou.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Conform ARTICOL 33/34/35, alineat (3), dacă imobilul vizat de intervenție se află în perimetrul subzonei ultracentrale / centrale / pericentrale Olosig și Orașul Nou.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

La clădirile noi, parterele dispuse spre principalele spații urbane publice și segmente de stradă cu atractivitate ridicată (a se vedea planul U-OR-PUZCP-II-III-13 Plan străzi cu atractivitate ridicată) vor putea avea funcțiuni de interes pentru public (Anexa nr. 3). Exceptate de la această regulă sunt instituțiile publice.

Este admisă utilizarea podurilor construcțiilor existente pentru amenajarea de funcțiuni, în condițiile prezentului regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele categorii de funcțiuni:

(I) Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

(1) activități de interes și cu acces public (funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea, dacă sunt prevăzute, atunci vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

(2) locuințe colective / semicolective la nivelele superioare și eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public de-a lungul arterelor importante, în celelalte zone fiind posibilă locuirea la parter. Locuințele vor ocupa minimum 40% din suprafața utilă totală.

Se admite păstrarea, renovarea și extinderea locuințelor existente aflate la parterul imobilelor. În cazul clădirilor existente cu parter / parter și mansardă prezența locuirii nu e obligatorie, se admite conversia funcțională completă a locuințelor.

În cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public.

(II) Imobile monofuncționale

- (1) funcțiuni de turism;
- (2) funcțiuni de sănătate;
- (3) funcțiuni de învățământ preșcolar.

(III) Spații publice și spați verzi.

În unitățile funcționale operaționale M-II nu este admisă categoria de funcțiuni (II).

Pe anumite segmente ale străzilor cu atractivitate ridicată, conform planului U-OR-PUZCP-II-III-13 Plan străzi cu atractivitate ridicată, în mod obligatoriu, la parter, întregul front dispus spre spațiul urban public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă, va putea avea un caracter public. În celelalte zone (centrală și pericentrală) parterul de pe frontul de stradă, disponibil spre spațiul public va putea avea și un segment destinat locuirii.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public și a neafectării unor fațade valoroase (cf. pct. 3, Utilizări interzise). Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gangul imobilului.

Elemente aferente infrastructurii 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 sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
 - (b) accesul autovehiculelor să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:
- (a) să fie înglobate în corpurile de clădire;
 - (b) să nu aibă acces direct din spațiul public, pe mai mult de o lățime de vehicul.

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 prezentul regulament, 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 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.

Parcaje la sol în curțile imobilelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) autorizarea unui proiect de amenajare, elaborat de un arhitect cu drept de semnătură, cu avizul favorabil al DJC Bihor;

- (b) existența acordului tuturor proprietarilor;
- (c) încadrarea în indicii urbanistici ai zonei (suprafața verde prevăzută prin prezentul Regulament);
- (d) posibilitatea unui acces carosabil, fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului.
- (e) utilizării pentru staționare numai a amprentei edificabilului pe parcelă.
- (f) În cazul eliminării tuturor corpurilor parazitare de pe parcelă, se poate folosi o fâșie adiacentă edificabilului de max. 7.5 m adâncime pentru staționare. Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

Folosirea curților în care este prezentă locuirea pentru activități terțiare (depozitare, gastronomie, reparații) vor necesita acordul co-locatarilor. În cazul teraselor de localuri acordul va fi cerut vecinilor pe o distanță de 25m de la fiecare colț al parcelei respective.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

REGIM ALINIERE

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

RETRAGERI

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată și de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă/piață urbană, până la limita edificabilului, fără ca acest corp de la frontul de stradă să creeze un calcan nou.

Limita edificabilului se calculează diferențiat în funcție de adâncimea parcelei, astfel:

(a) la parcele cu o adâncime între 10-15 m nu se aplică limită de edificabil, adică toată suprafața parcelei se

consideră suprafață edificabilă.

(b) la parcele cu o adâncime între 15-60 m limita de edificabil va fi la 1/2 din parcelă, dar maxim 30 m

(c) la parcelele cu o adâncime între 60-100+m va fi la 2/3 din parcelă, dar maxim 50 m.

La parcelele de colț, limita inferioară a parcelei (fundul parcelei) se consideră latura opusă accesului. La parcelele cu două ieșiri, limita edificabilului se măsoară de la frontul stradal pe care se amplasează imobilul. La parcelele cu o formă neregulată, edificabilul se calculează printr-o linie paralelă cu frontul stradal la adâncimea permisă. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan, dar nu mai lung de 30 m. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii («U», «C», «O» etc.). Se interzice utilizarea tipologiei «T».

Suplimentar, pentru mai multe corpuri de clădire pe aceeași parcelă, cumulativ vor fi satisfăcute următoarele condiții: (1) distanța minimă dintre cele două rânduri de clădire va fi egală sau mai mare cu înălțimea până la cornișă a corpului de clădire mai înalt, (2) distanța minimă dintre cele două rânduri de clădire va fi egală sau mai mare cu înălțimea până la cornișă a corpului nou de clădire.

Prin excepție, în situația în care e necesară conservarea unei deschideri existente în frontul stradal, pe acea latură se va asigura o retragere de minimum 4,5 m, pe o adâncime de maximum 15 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). Analiza volumetrică se va face obligatoriu în cadrul unui Studiu Volumetric de Incintă unde se va lua în considerare extinderea în timp a tuturor clădirilor de pe parcelă (clădiri actuale și posibile în viitor).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

În unitățile funcționale operaționale M-II nu este admisă amplasarea de noi corpuri de clădire în spatele celui existent de pe frontul de stradă, acesta constituind singurul corp de clădire pe parcelă.

ELEMENTE VOLUMETRIE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.

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).

Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Acoperișurile vor fi de tip terasă, în cazul în care ultimul nivel este retras, sau vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale

fațadelor (bow window-uri, balcoane etc.) se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișe, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală tradițional locală sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Nu se admit tâmplării din PVC.

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

Clădirea nou propusă, înălțimea la cornișă a acesteia se va relaționa cu elementele de ghidaj ale clădirii de referință (atice, fronton, decorații parietale, elemente tectonice, etc.), în conformitate cu cele stabilite prin desfășuratele de stradă (vezi Anexa nr. 11 – Desfășurate de stradă cu indicarea înălțimii minime și de referință). În situația în care nu este clădire de referință, atunci se va elabora un Studiu de desfășurată pentru strada/segmentul de stradă aferent clădirii noi, studiu care va fi parte din documentația tehnică înaintată spre avizare la CZMI.

Înălțimea de nivel al parterului va fi de 3,5 m iar înălțimea minimă a nivelului curent va fi de 3 m.

Clădiri existente

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate, fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Intervențiile asupra fațadelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările Studiului de reabilitare a fațadelor din perimetrul ansamblului urban Centrul Istoric Oradea, 2010.

La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Modificarea golurilor fațadelor este permisă doar în situații de excepție, bine justificate; se interzic modificările de goluri din ferestre în uși în cazurile unor fațade unitare cu valoare de patrimoniu (a celor clasate sau propuse pentru clasare, cu valoare arhitecturală deosebită), în care există posibilitatea fizică a realizării accesului alternativ în spațiile afectate din alte direcții (gang, curte etc.). Suprafața vitrată va reprezenta max. 70% din suprafața totală a fațadei.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Nu se admite placarea suprafețelor parietale sau a frontoanelor cu polistiren, lambriuri din plastic, piatră, imitații din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile materiale și tehnici contemporane – sticlă, oțel etc.

Se va păstra geometria originală a acoperișului. În cazul în care acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau datorită lipsei de date istorice, atunci se va adopta o geometrie nouă, contemporană, fără rupere de pantă.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală cu nuanță pastel. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită cu nuanțe de culoare neutre, desaturate. La clădirile mai vechi decât 1880 se va utiliza țigla de tip solzi.

Igheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul construcțiilor, care au fost alterate prin intervenții și lucrări de construire anterioare, cu caracter și rezultate incompatibile cu valoarea patrimonială a zonei, sau în baza unor documentații neavizate/neautorizate potrivit legii, orice fel de intervenție nouă va fi permisă doar cu condiția îmbunătățirii aspectului arhitectural și a revenirii – măcar parțiale - la situațiile inițiale (originale) ale imobilelor respective.

Pentru reabilitarea blocurilor de locuințe realizate în perioada 1945-1990, se stabilesc următoarele reglementări:

- (a) lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Toate intervențiile cu impact asupra aspectului fațadelor vor avea la bază studii de fațadă, la nivelul întregii clădiri sau a întregii subzone.
- (b) se interzice realizarea de balcoane noi.
- (c) se interzice acoperirea clădirilor cu acoperișuri înclinate tip șarpantă sau cu acoperitori plane vizibile din spațiul public.
- (d) se interzic lucrări de natură a modifica proporțiile golurilor în fațade.
- (e) la înlocuirea tâmplărilor ferestrelor de la locuințe se vor păstra partițiile inițiale ale ferestrelor și dimensiunile elementelor componente ale tâmplăriei.
- (f) în cazul termoizolării exterioare sau a renovării fațadelor se recomandă utilizarea de finisaje similare celor inițiale.
- (g) se interzice utilizarea unei cromatici stridente la nivelul fațadelor. Se recomandă utilizarea culorilor similare celor inițiale.

Transformarea clădirilor cu specific rezidențial, cu aspect unitar și valoros din punct de vedere arhitectural sau istoric (cf. clasificării PUZCP), în funcțiuni comerciale, servicii prin deschiderea de goluri noi, prin transformarea ferestrelor în uși de acces exterior care modifică specificul fațadelor. Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.

Publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Prin excepție, aceasta poate fi admisă numai ca facilitare pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

La intervențiile asupra clădirilor existente, se vor păstra elementele de ghidaj existente valoroase definitorii (atice, fronton, decorații parietale, elemente tectonice, etc). Suplimentar, în cazul intervențiilor, care modifică volumetria clădirilor existente, înălțimea nouă de parter, sau cea la cornișă a clădirii existente asupra căreia se intervine, vor relaționa cu elementele de ghidaj ale clădirii de referință (atice, fronton, decorații parietale, elemente tectonice, etc.), în conformitate cu cele stabilite prin desfășuratele de stradă (vezi Anexa nr. 11 – Desfășurate de stradă cu indicarea înălțimii minime și de referință), astfel încât unicitatea și particularitatea caracterului clădirii să nu fie știrbită.

Înălțimea de nivel al parterului va fi de 3,5 m iar înălțimea minimă a nivelului curent va fi de 3 m.

La orice tip de intervenție va avea în vedere renovarea / reabilitarea / restaurarea corpului de imobil existent valoros/istoric.

Transformarea clădirilor cu specific rezidențial, cu aspect unitar și valoros din punct de vedere arhitectural sau istoric (cf. clasificării PUZCP), în funcțiuni comerciale, servicii prin deschiderea de goluri noi, prin transformarea ferestrelor în uși de acces exterior care modifică specificul fațadelor. Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

Pentru stabilirea înălțimii imobilului se vor aplica simultan următoarele prevederi (a, b și c):

a. Înălțimea maximă admisă

La conformarea înălțimii clădirilor amplasate pe aliniamentul stradal se introduce înălțimea de referință, stabilită pe stradă / segment de stradă (a se vedea Anexa nr. 11 - Desfășurate de stradă cu indicarea înălțimii minime și de referință), în context, care va reprezenta valoarea de înălțime de reper, care va fi obligatoriu mai mare sau egală cu înălțimea minimă și va rezultata din calculul raportului de extindere-existent calculat pe segmentul de stradă vizat, respectiv va fi în funcție de poziția, importanța, caracterul și nivelul de conservare a străzii/segmentului de stradă în cadrul ZCP (a se vedea Anexa nr. 15 - Zonificarea teritoriului ZCP privind înălțimea caracteristică determinată în funcție de nivelul de conservare propus).

Înălțimea maximă admisă se va asimila cu înălțimea de referință, stabilită pe stradă / segment de stradă (a se vedea Anexa nr. 11 - Desfășurate de stradă cu indicarea înălțimii minime și de referință).

Înălțimea de referință de pe desfășuratele stradale (Anexa nr. 11) se referă la corpul de imobil de la stradă.

Înălțimea corpului de imobil care nu este la stradă poate să depășească cu maxim 1 nivel corpul de la stradă.

În cazul supraetajării unui imobil sau în cazul unui imobil nou construit care se află între două imobile cu valoare arhitecturală deosebită, linia înălțimii maxime se va regăsi în intervalul de maxim 1 m în sus sau în jos față de linia înălțimii la cornișă corespunzătoare celor două imobile învecinate.

b. Înălțimea minimă admisă

Se introduce obligativitatea conformării înălțimii clădirilor amplasate pe frontul de stradă la înălțimea minimă introdusă pentru sporirea coerenței imaginii urbane din zona centrală (a se vedea Anexa nr. 11 - Desfășurate de stradă cu indicarea înălțimii minime și de referință).

c. Raportul extindere-existent

Se introduce obligativitatea conformării clădirilor amplasate pe frontul de stradă la înălțimea permisă de raportul dintre suprafața de extindere și cea existentă, calculate și verificate pe imobil (a se vedea modul de calcul din Anexa nr. 13 - Raportul extindere-existent).

Înălțimea finală a unei clădiri va rezulta din respectarea cumulată, simultană a prevederilor de la punctele a, b și c. Ca excepție, se permite încă un nivel suplimentar în cazurile în care acesta contribuie la reducerea fragmentării frontului de stradă, și anume acoperă calcanul cu înălțimea de cel puțin două niveluri diferență a clădirii învecinate.

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFETELE

Se disting patru tipologii de parcele, definitorii pentru cele patru categorii de unități funcțional-morfologice operaționale mixte prezentate la Secțiunea 1.: (1) cu dimensiune și front la stradă mai mari, având forma dreptunghiulară-pătrată sau neregulată, (2) cu dimensiuni și front la stradă mai mici, având forma dreptunghiulară-pătrată sau neregulată, (3) cu dimensiuni medii-mari și front la stradă mici, cu forma alungită, dreptunghiulară-pătrată sau neregulată, respectiv (4) de formă alungită, dimensiuni medii și front la stradă redus.

Se interzic operațiunile de modificare a parcellarului istoric definitoriu (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă

țesutului urban (Anexa 12).n

Operațiunile de comasare sunt permise în perimetrul Zonei Construite Protejate la parcelarul restructurabil în condițiile stabilite prin Anexa nr.12 – Parcelar istoric și parcelar restructurabil, diferențiat, până la limita unei suprafețe maxime stabilite în funcție de cvartal.

La parcelele cu ieșire la două străzi este obligatorie construirea la ambele fronturi de stradă.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat. În toate cazurile se va obține în prealabil avizul CZMI.

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.

CIRCULAȚIA PIETONILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desființate (parazitate) se vor redeschide și dedica, de regulă, rolului inițial.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje în subzonele centrale și periferice va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Subzonele ultracentrale sunt exceptate de la obligativitatea asigurării locurilor de parcare pentru toate utilizările admise. 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. Suma finală se rotunjește în sus.

Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare și cu respectarea valorilor de suprafață verde prevăzute prin prezentul Regulament.

Staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor este admisă în condițiile Secțiunii 2, punctul 2, Utilizări admise cu condiționări.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.

Refacerea sau amenajarea împrejmuirilor, amplasarea elementelor de mobilier urban, realizarea de alei sau pavaje, iluminatul exterior, etc. se va face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJC Bihor. Împrejmuirile noi vor avea un soclu opac din zidărie din cărămidă aparentă sau tencuită sau din piatră naturală, cu înălțimea de 80 cm și o parte superioară, realizată din elemente metalice și vopsită mat. Partea superioară va permite vizibilitatea în ambele direcții. Expresia arhitecturală a împrejmuirilor va fi una contemporană.

Este interzisă placarea împrejmuirilor cu polycarbonat.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Se interzic împrejmuirile în cadrul unei singure parcele.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă) (a se vedea Anexa nr. 16 – Punctajul Verde). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil). Se interzice sigilarea prin astfaltare și/sau betonare și/sau pavare cu orice fel de dale.

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.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 65%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterrane cu acces public (dar care de ex. au și o componentă de birouri), în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterrană este destinată acestora (suprafețelor de garaj): POT maxim = 70%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,0 la parcele M-II din zona ultracentrală și pericentrală, la cele din zona centrală aceasta va fi de 1,8

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,4 la parcele M-II din zona ultracentrală și pericentrală, la cele din zona centrală aceasta va fi de 2,2

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterrane cu acces public, în care cel

puțin 40% din suprafața construită desfășurată suprateană este destinată acestora valorile de CUT maxim se majorează cu 15%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

Prin excepție, mansardarea clădirilor existente la data intrării în vigoare a prezentului Regulament se poate realiza chiar dacă prin acest fapt se depășește CUT maxim reglementat, cu următoarele condiții:

- (a) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament;
- (b) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spațiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spații de locuit;

La parcele de dimensiuni mici, foarte mici, dacă nu se poate atinge regimul de înălțime de referință, maxim, propus în desfășurare, se permit următoarele valori CUT maxim:

M-II: CUT maxim = 2,7

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru; **Informare tehnica si juridica**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția Pentru Protecția Mediului Bihor, Oradea, B-dul Dacia, nr. 25/A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | | |
|--|--|--------------------------------------|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale | Alte avize/acorduri: |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare | ☐ RCS&RDS |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | ☐ GTS TELECOM |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | ☐ SC TRANSGEX |

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ securitatea la incendiu | ☐ protecția civilă | ☐ sănătatea populației |
|--|---|---|

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☐ ☐ ☐

d.4) studii de specialitate:

☐ ☐ ☐

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie);

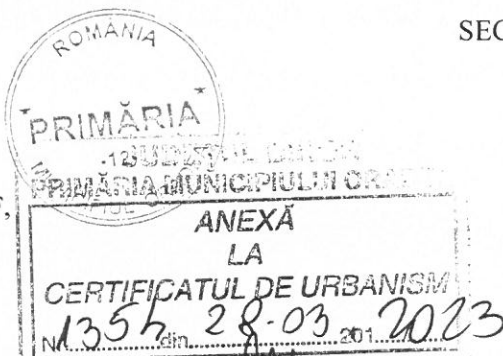
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Florin Birta

SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

ARHITECT SEF,
Radu Fortiș

INSPECTOR,
Gabriela Albu



Achitat taxa de 0 lei conform chitanței nr.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Legenda

- ### Proprietati