ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

V ARHITECT ŞEF
941

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 H O T Ă R Â R E
privind aprobare *PUZ de urbanizare* - parcelare terenuri pentru construire locuințe, reglementare zonă și acces *str. Plantelor, nr.cad.13166- Oradea*

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 327557/2/06.09.2024 întocmit de către Direcția Arhitectului Şef, Compartimentul Urbanism si Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea privind aprobare ***PUZ de urbanizare* - parcelare terenuri pentru construire locuințe, reglementare zonă și acces *str. Plantelor, nr.cad.13166- Oradea*** elaborat in baza certificatului de urbanism nr. 672//19.02.2024, la initiativa beneficiarului [redacted] proiect nr. 215/2023 elaborat de catre de SC Urbanline SRL, arh. Letea Dorin, specialist cu drept de semnătură RUR pe baza documentatiei depusa cu nr. 277057/17.07.2024 și completată cu 307170/19.08.2024. Documentatia are ca scop stabilirea conditiilor privind operațiuni cadastrale, parcelare teren și reglementare zonă pentru construire locuințe, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, echiparea si servirea edilitara.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în partea estică a localități (zona de dealuri);

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în: UTR ULiu;
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: locuire, iar în condițiile specificate in RLU aferent PUG se admit servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere;
- Regim înălțime: S+P+1+M/R, D+P+E/R;
- POT max = 35,0%, respectiv POT maxim = 60% pentru locuințe covor; - CUT max = 0,9;
- retragerea față de aliniament = 3-6m (pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente);
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 6,0m;

Legatura zonei cu reteaua stradala a municipiului se realizeaza din str. Plantelor, Pavilioanele CFR și Gurghiului.

Situatia juridica

Terenul studiat are o suprafata de 33298,0mp si este format din: terenul dentificat cu nr.cad. 13166, inscris in CF nr. 185471, Oradea, S= 19067mp, proprietar [redacted] și terenul identificat cu nr.cad.13165 înscris în CF 185470, proprietari [redacted] si cu promisiuni de vânzare –cumparare: [redacted]

Rețele tehnico edilitare: se va realiza racord la retelele edilitare existente in zona prin extinderea acestora la parcelele nou create (declarație notarială de asumare, pentru extinderea utilităților nr. 1310/20.08.2024).

Ţinând seama de prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, modificată şi completată prin Legea nr.453/2001,

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, actualizată,

Văzând proiectul de hotărâre şi avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În baza art.129 alin.2, lit.c) si alin.6, lit.c) si art.139, alin.3, lit.e) privind Atribuţiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA
H o t ă r ă ş t e:

Art.1. Se aprobă ***PUZ de urbanizare* - parcelare terenuri pentru construire locuințe, reglementare zonă și acces *str. Plantelor, nr.cad.13166- Oradea,*** cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

1) UTR de tip Liu conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016 cu 2 subzone L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (Sminim=370mp), L2: Locuinte individuale si/ sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative (Sminim=500mp);

- Regim înălțime: - S/D+P+1+M/R, D+P+E/R;
- POT max = 35,0%; CUT max = 0,9;
- retragerea față de aliniament: minim 3m, cu recomandarea ca in fata garajelor sa se asigure 6,0m pentru parcarea in fata a unui autoturism;
- retrageri minime față de limitele laterale: 3,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 6,0m;

2) UTR de tip Is-zona mixtă, locuire și/sau funcțiuni complementare locuirii/ servicii

- funcțiuni predominante- conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016
- retragerea față de aliniament: minim 3m (inclusiv zona V), iar (parcelela de colț se va retrage față de la toate aliniamentele;
- retrageri față de limitele laterale: minim 3m;
- retrageri față de limitele posterioare:minim 6m;
- pentru parcelele de colț-POT maxim 60%, CUT maxim 2,8

3) UTR de tip V-zonă verde privată cu acces public nelimitat

Prin documentația de urbanism se propun următoarele:

a) **parcelarea terenului** care a generat PUZ-ul, rezultând 63 loturi din care 57 loturi destinate construirii de locuințe, 1 lot pentru dotări tip UTR_Is, cu funcțiune mixta-locuire și/sau funcțiuni complementare locuirii/ servicii, 5 loturi pentru reglementare și constituire drumuri publice conform proiect nr. 215/2023 întocmit de Urbanline Studio SRL, arh.Gavrilaș Adela, planșe aferente U.03, U.04, U.05;

b) reglementarea parcelelor nou create:

I. Zona de tip UTR_Liu (cu 2 subzone L1 și L2)

1. Reglementari generale, **conform** conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016:

- Front stradal minim: 12,0m
- Retragere aliniament: min. 3,0m (retragerea de 3,00m poate fi pt.corp principal cat si pt. corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi. Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.
  Garajele se vor retrage cu minim 6,0m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.
- Retrageri laterale: pentru constructii principale: min. 3,0m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic; Constructii secundare: (anexe, garaje, etc) conform Cod Civil. Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,5m.
- Retrageri posterioare: minim 6,0m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire. Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil. TOATE cladirile amplasate pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.
- Regim de inaltime: S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele supraterane.
  Etajul se va retrage cu min. 1,80m, fata de fatada principala cu H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12,0m, H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8,0m;

- Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P cu H. max. coama - spatii anexe: 3,50m
- Spatii verzi: minim 40% din suprafața terenului
- Loc parcare: minim 1 loc / locuinta/ minim 2 locuri / in cazul prezentei serviciilor pe parcela.
- Acces auto: lățime maximă acces auto: 5,0m
- Tipuri cladiri sec.: filigorii, piscine, anexe gospodaresti, garaje cu suprafata max. totala anexe: 80mp
- P.O.T. admis = 35 % - locuinte si servicii
- C.U.T. admis = 0.9 - locuinte si servicii
- Aspect exterior corp cladiri spre str. Plantelor: toate fațadele se vor trata in mod unitar, fațada principală de la clădirile de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va orienta spre str. Plantelor. Accesul in corpurile principale de cladire de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va realiza din str. Plantelor;
- Împrejmuire: H. maxim 2,50m; Limita împrejmuirii spre stradă se va amplasa cu retragere de 3,0m față de limita de proprietate a parcelelor.

2. Reglementări specifice pentru subzonele din LIU definite ca L1 și L2:

L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime LOT 1 - 14, 21 - 31 si 38 – 53

- Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaj, filigorie
- Suprafata minima lot: 370mp

L2: Locuinte individuale si/sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim doua unitati locative cu regim redus de inaltime LOT 15-20, 33-37 si 54-58

- Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale), cuplate sau duplex cu maxim doua unitati locative si anexele acestora si anexele acestora: garaj, filigorie; Utilizari admise cu conditionari: conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016 pentru UTR_LIU;
- Suprafata minima lot: 500,0mp
- Amplasarea pe parcela a doua unitati locative: se vor amplasa in sistem cuplat sau duplex. NU se permite amplasarea a doua corpuri de cladire principale individual pe aceasi parcela.

II. **Zona de tip UTR_Is -** conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016

- ***Dacă se identifică necesitatea, se poate modifica în UTR de tip Va1, pe baza unui aviz arhitect șef, cu reglementări specifice UTR_Va***
- Este permisa modificarea zonei de servicii pe baza de PUZ, dar nu este permisa reducerea suprafetei acesteia sau schimbarea in zona de locuit.
- Retragere aliniament: min. 3,0m - minim la aliniament cu zona V.
- Retrageri laterale: min.3,0m (corpul principal cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai putin de 1/2 din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superiora;
- Retragere posterioara: min. 6,0m, dar nu mai putin de 1/2 din H maxim al cladirii;
- Regim de inaltime: maxim: S/D+P+2+R/M cu H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 15,0m;
- Spatii verzi: minim 20% din suprafața terenului
- Loc parcare: conf. Anexei 2 la PUG Oradea
- P.O.T. admis= 60%
- C.U.T. admis= 2.8
- Imprejmuire: H. maxim 2,5m. Spre spatiul public va avea soclu opac cu H.max. 80 cm si o parte transparenta. Se recomanda dublarea imprejmuirii de garduri vii. Zona verde cu acces public NU se va împrejmui, limita împrejmuirii se va amplasa intre zona V si zona Is.

III. **Zona de tip UTR_V (Va) Zona verde privata, cu acces public, conform R**LU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016

- Împrejmuirea: se va amplasa cu o retragere de min.3,0 m fata de aliniamentul parcelelor, Intretinerea spatiilor verzi din aceasta zona revine in sarcina proprietarilor parcelelor private.

Circulații și accese:

- Accesul în zonă se realizează din străzile: Plantelor, Pavilioanele CFR și Gurghiului și de pe drumurile publice nou propuse identificate ca Lot 59, Lot 60 cu profil transversal de 12m si respectiv Lot 61 cu profil transversal de 9m;
- Se propune reglementarea străzilor existente și realizarea de 3 străzi, pe direcția E-V (în continuarea celor existente create prin documentații aprobate);

Terenul necesar reglementării străzilor existente și constituirii celor noi, conform prezentei documentații, va trece din proprietate privata in domeniul public;

Astfel, conform declaratiei autentificate notarial nr.1141/16.07.2024, beneficiara PUZ-ului se angajeaza ca va renunta la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltarii retelei stradale conform propunerii

prezentate în planșa U.03-Reglementări Urbanistice aferentă documentației de urbanism, teren ce va trece in proprietatea municipiului Oradea; Dupa aprobarea PUZ-ului documentatia cadastrala si actul de renuntare se va inregistra la Directia Patrimoniu Imobiliar, prin grija initiatorului PUZ-ului, urmand ca apoi, terenul respectiv sa treaca in domeniul public, cu destinatia de drum public;

Echipare tehnico-edilitară:

- rețele edilitare, se vor extinde prin grija si pe cheltuiala investitorilor, conform declarației notariale 1310/20.08.2024 până la nivelul fiecărei parcele; Drumurile nou propuse vor avea stratificația completa conform standardelor in vigoare (inclusiv strat de uzura);

Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri cu stratificație completă), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ";

Aceasta mentiune se va inscrie in CF, prin grija Directiei Juridice si in autorizatiile de construire eliberate pentru constructiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului Sef ".

"Procedura ulterioara emiterii autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei aferente prezentei documentatii de urbanism cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica), precum si cu amenajarea drumurilor de acces, astfel incat toata infrastructura edilitara sa poata deveni proprietate publica, este urmatoarea:

1) La finalizarea retelelor de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica), cu ocazia organizarii receptiei la terminarea lucrarilor, va participa si un reprezentant desemnat de compania furnizoare (CAO / Electrica Furnizare), a carui accept va fi obligatoriu ca si conditie de admitere a receptiei la terminarea lucrarilor (conform HCL nr. 782/2018);
2) Dupa finalizarea amenajarii drumurilor (cu destinatie publica conform PUZ), cu ocazia organizarii receptiei la terminarea lucrarilor, va participa si un reprezentant desemnat de catre Directia Tehnica din cadrul Primariei Oradea, a carui accept va fi obligatoriu ca si conditie de admitere a receptiei la terminarea lucrarilor.
3) In conditiile in care s-au admis receptiile la terminarea lucrarilor, fara obiectiuni, conform reglementarilor legale in vigoare, pentru categoriile de lucrari de constructii edilitare si drumuri conform aliniatelor de mai sus, se poate proceda la preluarea terenului aferent drumurilor prevazute cu caracter public, in domeniul public al municipiului Oradea, prin grija Directiei Patrimoniului Imobiliar.
4) Dupa parcurgerea celor 3 etape anterioare, se poate prelua sistemul de retele de instalatii (apa, canalizare menajera si pluviala), precum si amenajarea drumurilor publice de acces, de la dezvoltatorul imobiliar, beneficiar al PUZ, catre municipiul Oradea, conform HCL nr. 782/2018 " .

Reglementarile cu privire la organizarea urbanística stabilite prin PUZ, au termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanística stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

Art.3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Compartimentului Urbanism si Avize;

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, [redacted] prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Instituţia Prefectului judeţului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Directia Patrimoniului Imobiliar
- Directia Juridica
- Directia Tehnica
- Se publică în M.O. al judeţului Bihor şi pe site-ul www.oradea.ro

ROMÂNIA PRIMAR Jud. Bihor - Municipiul Oradea

PRIMAR,
Florin Birta

PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

Piaţa Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. înregistrare: 327557/1
Data: 06.09.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotarare pentru aprobarea ***PUZ-ului de urbanizare pentru*** **parcelare terenuri pentru construire locuințe, reglementare zonă și acces *str. Plantelor, nr.cad.13166- Oradea***

Prin prezentul referat, in calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Proiectului de Hotarare pentru documentaţia de urbanism „***PUZ de urbanizare*** **- parcelare terenuri pentru construire locuințe, reglementare zonă și acces *str. Plantelor, nr.cad.13166- Oradea***",

Documentatia elaborata de catre arh. LETEA DORIN, specialist cu drept de semnătură RUR, proiect nr. 215/2023, la initiativa beneficiarului [redacted] fost inregistrata cu nr. 277057/17.07.2024 și completată cu 307170/19.08.2024;

Documentaţia de urbanism este însoţită de avizele şi acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 672/19.06.2024;

P.U.Z.–ul a fost avizat de Institutia Arhitect Sef (aviz nr. 906/2024) fundamentat tehnic de Comisia Municipala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului întrunită în ședința din 09.05.2024 conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizata).

Documentatia de urbanism a fost supusa procedurii de consultare a publicului, intocmindu-se raportul procesului de informare si consultare a publicului nr.267204/09.07.2024;

Planului Urbanistic Zonal va avea o valabilitate de 5 ani.

Ca urmare a celor mai sus menţionate, având în vedere competențele Consiliului Local prevăzute de art.129 alin.6, lit.c privind atribuţiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019;

PROPUN:
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea proiectului de hotărâre privind ***PUZ de urbanizare*** **- parcelare terenuri pentru construire locuințe, reglementare zonă și acces *str. Plantelor, nr.cad.13166- Oradea***, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate

ROMÂNIA PRIMAR Jud. Bihor - Municipiul Oradea

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta

România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Direcția Arhitect Sef

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

Nr. înregistrare: 327557/2
Data: 06.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobare *PUZ de urbanizare* - parcelare terenuri pentru construire locuințe, reglementare zonă și acces *str. Plantelor, nr.cad.13166- Oradea*

Prezenta lucrare depusă cu nr. 277057/17.07.2024 și completată cu 307170/19.08.2024, in faza de PUZ și completată cu nr. 307170/19.08.2024, proiect nr.215/2023 intocmit de catre SC UrbanLine Studio SRL; arh. Letea Dorin, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr. 672/09.02.2024, la initiativa beneficiarului [redacted] Documentatia are ca scop stabilirea condițiilor privind operațiuni cadastrale, parcelare teren, reglrmentare acces și reglementare zonă pentru construire locuințe, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, echiparea si servirea edilitara.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în partea estică a localități (zona de dealuri);

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în: UTR ULiu;
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: locuire, iar în condițiile specificate in RLU aferent PUG se admit servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere;
- Regim înălțime: S+P+1+M/R, D+P+E/R;
- POT max = 35,0%, respectiv POT maxim = 60% pentru locuințe covor; - CUT max = 0,9;
- retragerea față de aliniament = 3-6m (pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente);
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 6,0m;

Legatura zonei cu reteaua stradala a municipiului se realizeaza din str. Plantelor, Pavilioanele CFR și Gurghiului.

Situatia juridica

Terenul studiat are o suprafata de 33298,0mp si este format din: terenul dentificat cu nr.cad. 13166, inscris in CF nr. 185471, Oradea, S= 19067mp, proprietar [redacted] și terenul identificat cu nr.cad.13165 înscris în CF 185470, proprietari [redacted] si cu promisiuni de vânzare – cumparare: [redacted]

Rețele tehnico edilitare: se va realiza racord la retelele edilitare existente in zona prin extinderea acestora la parcelele nou create (declarație notarială de asumare, pentru extinderea utilităților nr. 1310/20.08.2024).

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
1) UTR de tip Liu conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016 cu 2 subzone L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (Sminim=370mp), L2: Locuinte individuale si/ sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative (Sminim=500mp);
- Regim înălțime: - S/D+P+1+M/R, D+P+E/R;

- POT max = 35,0%; CUT max = 0,9;
- retragerea față de aliniament: minim 3m, cu recomandarea ca in fata garajelor sa se asigure 6,0m pentru parcarea in fata a unui autoturism;
- retrageri minime față de limitele laterale: 3,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 6,0m;

2) UTR de tip Is-zona mixtă, locuire și/sau funcțiuni complementare locuirii/ servicii

- funcțiuni predominante- conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016
- retragerea față de aliniament: minim 3m (inclusiv zona V), iar (parcelela de colț se va retrage față de la toate aliniamentele;
- retrageri față de limitele laterale: minim 3m;
- retrageri față de limitele posterioare:minim 6m;
- pentru parcelele de colț-POT maxim 60%, CUT maxim 2,8

3) UTR de tip V-zonă verde privată cu acces public nelimitat

Prin documentația de urbanism se propun următoarele:

a) **parcelarea terenului** care a generat PUZ-ul, rezultând 63 loturi din care 57 loturi destinate construirii de locuințe, 1 lot pentru dotări tip UTR_Is, cu funcțiune mixta-locuire și/sau funcțiuni complementare locuirii/ servicii, 5 loturi pentru reglementare și constituire drumuri publice conform proiect nr. 215/2023 întocmit de Urbanline Studio SRL, arh.Gavrilaș Adela, planșe aferente U.03, U.04, U.05;

b) reglementarea parcelelor nou create:

I. **Zona de tip UTR_Liu (cu 2 subzone L1 și L2)**

1. Reglementari generale, **conform** conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016**:**

- Front stradal minim: 12,0m
- Retragere aliniament: min. 3,0m (retragerea de 3,00m poate fi pt.corp principal cat si pt. corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi. Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.
  Garajele se vor retrage cu minim 6,0m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.
- Retrageri laterale: pentru constructii principale: min. 3,0m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic; Constructii secundare: (anexe, garaje, etc) conform Cod Civil. Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,5m.
- Retrageri posterioare: minim 6,0m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire. Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil. TOATE cladirile amplasate pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.
- Regim de inaltime: S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele supraterane.
  Etajul se va retrage cu min. 1,80m, fata de fatada principala cu H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12,0m, H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8,0m;
- Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P cu H. max. coama - spatii anexe: 3,50m
- Spatii verzi: minim 40% din suprafața terenului
- Loc parcare: minim 1 loc / locuinta/ minim 2 locuri / in cazul prezentei serviciilor pe parcela.
- Acces auto: lățime maximă acces auto: 5,0m
- Tipuri cladiri secundare: filigorii, piscine, anexe gospodaresti, garaje cu suprafata max. totala anexe: 80 mp
- P.O.T. admis = 35 % - locuinte si servicii
- C.U.T. admis = 0.9 - locuinte si servicii
- Aspect exterior corp cladiri spre str. Plantelor: toate fațadele se vor trata in mod unitar, fațada principală de la clădirile de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va orienta spre str. Plantelor. Accesul in corpurile principale de cladire de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va realiza din str. Plantelor;
- Împrejmuire: H. maxim 2,50m; Limita împrejmuirii spre stradă se va amplasa cu retragere de 3,0m față de limita de proprietate a parcelelor.

2. Reglementări specifice pentru subzonele din LIU definite ca L1 și L2:

L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime LOT 1 - 14, 21 - 31 si 38 – 53

- Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaj, filigorie
- Suprafata minima lot: 370mp

L2: Locuinte individuale si/sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim doua unitati locative cu regim redus de inaltime LOT 15-20, 33-37 si 54-58

- Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale), cuplate sau duplex cu maxim doua unitati locative si anexele acestora si anexele acestora: garaj, filigorie; Utilizari admise cu conditionari: conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016 pentru UTR_LIU;
- Suprafata minima lot: 500,0mp
- Amplasarea pe parcela a doua unitati locative: se vor amplasa in sistem cuplat sau duplex. NU se permite amplasarea a doua corpuri de cladire principale individual pe aceasi parcela.

II. **Zona de tip UTR_Is -** conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016

- Dacă se identifică necesitatea, se poate modifica în UTR de tip Va1, pe baza unui aviz arhitect șef, cu reglementări specifice UTR_Va;
- modificarea zonei de servicii se poate realiza doar pe baza de PUZ, dar nu este permisa reducerea suprafetei acesteia sau schimbarea in zona de locuit.
- Retragere aliniament: min. 3,0m - minim la aliniament cu zona V.
- Retrageri laterale: min.3,0m (corpul principal cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai putin de 1/2 din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superioara;
- Retragere posterioara: min. 6,0m, dar nu mai putin de 1/2 din H maxim al cladirii;
- Regim de inaltime: maxim: S/D+P+2+R/M cu H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 15,0m;
- Spatii verzi: minim 20% din suprafața terenului
- Loc parcare: conf. Anexei 2 la PUG Oradea
- P.O.T. admis= 60%
- C.U.T. admis= 2.8
- Imprejmuire: H. maxim 2,5m. Spre spatiul public va avea soclu opac cu H.max. 80 cm si o parte transparenta. Se recomanda dublarea imprejmuirii de garduri vii. Zona verde cu acces public NU se va împrejmui, limita împrejmuirii se va amplasa intre zona V si zona Is.

III. **Zona de tip UTR_V (Va) Zona verde privata, cu acces public, conform R**LU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016

- Împrejmuirea: se va amplasa cu o retragere de min.3,0 m fata de aliniamentul parcelelor, Intretinerea spatiilor verzi din aceasta zona revine in sarcina proprietarilor parcelelor private.

Circulații și accese:

- Accesul în zonă se realizează din străzile: Plantelor, Pavilioanele CFR și Gurghiului și de pe drumurile publice nou propuse identificate ca Lot 59, Lot 60 cu profil transversal de 12m si respectiv Lot 61 cu profil transversal de 9m;
- Se propune reglementarea străzilor existente și realizarea de 3 străzi, pe direcția E-V (în continuarea celor existente create prin documentații aprobate);

Terenul necesar reglementării străzilor existente și constituirii celor noi, conform prezentei documentații, va trece din proprietate privata in domeniul public;

Astfel, conform declaratiei autentificate notarial nr.1141/16.07.2024, beneficiara PUZ-ului se angajeaza ca va renunta la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltarii retelei stradale conform propunerii prezentate în planșa U.03-Reglementări Urbanistice aferentă documentației de urbanism, teren ce va trece in proprietatea municipiului Oradea; Dupa aprobarea PUZ-ului documentatia cadastrala si actul de renuntare se va inregistra la Directia Patrimoniu Imobiliar, prin grija initiatorului PUZ-ului, urmand ca apoi, terenul respectiv sa treaca in domeniul public, cu destinatia de drum public;

Echipare tehnico-edilitară:

- rețele edilitare, se vor extinde prin grija si pe cheltuiala investitorilor, conform declarației notariale 1310/20.08.2024 până la nivelul fiecărei parcele; Drumurile nou propuse vor avea stratificația completa conform standardelor in vigoare (inclusiv strat de uzura);

Prezentul PUZ a obtinut :

- Avizul Arhitectului Sef nr.906/09.05.2024;
- Aviz de coexistenta condiționat 19785/26.06.2024 de la Compania de apa

- Decizia etapei de încadrare 1238/04.07.2024-APM Bihor
- Aciz de coexistență 195/21.05.2024-Distrigaz Vest SA
- Aviz amplasament 6020240504974/24.05.2024-DEER Romania
- Raportul procesului de informare si consultare a publicului privind elaborarea PUZ-ului nr. 267804/09.07.2024; în perioada de consultare, nu au fost înregistrate obiecțiuni.

În baza art.129 alin.2, lit.c) si alin.6, lit.c) privind Atribuţiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

PROPUNEM
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea *PUZ-ului de urbanizare:* parcelare terenuri pentru construire locuințe, reglementare zonă și acces *str. Plantelor, nr.cad.13166- Oradea*, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
1) UTR de tip Liu conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016 cu 2 subzone L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (Sminim=370mp), L2: Locuinte individuale si/ sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative (Sminim=500mp);
- Regim înălțime: - S/D+P+1+M/R, D+P+E/R;
- POT max = 35,0%; CUT max = 0,9;
- retragerea față de aliniament: minim 3m, cu recomandarea ca in fata garajelor sa se asigure 6,0m pentru parcarea in fata a unui autoturism;
- retrageri minime față de limitele laterale: 3,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 6,0m;

2) UTR de tip Is-zona mixtă, locuire și/sau funcțiuni complementare locuirii/ servicii
- funcțiuni predominante- conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016
- retragerea față de aliniament: minim 3m (inclusiv zona V), iar (parcelela de colț se va retrage față de la toate aliniamentele;
- retrageri față de limitele laterale: minim 3m;
- retrageri față de limitele posterioare:minim 6m;
- pentru parcelele de colț-POT maxim 60%, CUT maxim 2,8

3) UTR de tip V-zonă verde privată cu acces public nelimitat

Prin documentația de urbanism se propun următoarele:
a) **parcelarea terenului** care a generat PUZ-ul, rezultând 63 loturi din care 57 loturi destinate construirii de locuințe, 1 lot pentru dotări tip UTR_Is, cu funcțiune mixta-locuire și/sau funcțiuni complementare locuirii/ servicii, 5 loturi pentru reglementare și constituire drumuri publice conform proiect nr. 215/2023 întocmit de Urbanline Studio SRL, arh.Gavrilaș Adela, planșe aferente U.03, U.04, U.05;
b) reglementarea parcelelor nou create:

I. Zona de tip UTR_Liu (cu 2 subzone L1 și L2)

3. Reglementari generale, **conform** conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016:
- Front stradal minim: 12,0m
- Retragere aliniament: min. 3,0m (retragerea de 3,00m poate fi pt.corp principal cat si pt. corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi. Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.
  Garajele se vor retrage cu minim 6,0m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.
- Retrageri laterale: pentru constructii principale: min. 3,0m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic; Constructii secundare: (anexe, garaje, etc) conform Cod Civil. Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,5m.

- Retrageri posterioare: minim 6,0m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire. Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil. TOATE cladirile amplasate pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.
- Regim de inaltime: S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele supraterane.
  Etajul se va retrage cu min. 1,80m, fata de fatada principala cu H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12,0m, H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8,0m;
- Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P cu H. max. coama - spatii anexe: 3,50m
- Spatii verzi: minim 40% din suprafața terenului
- Loc parcare: minim 1 loc / locuinta/ minim 2 locuri / in cazul prezentei serviciilor pe parcela.
- Acces auto: lățime maximă acces auto: 5,0m
- Tipuri cladiri secundare: filigorii, piscine, anexe gospodaresti, garaje cu suprafata max. totala anexe: 80 mp
- P.O.T. admis = 35 % - locuinte si servicii
- C.U.T. admis = 0.9 - locuinte si servicii
- Aspect exterior corp cladiri spre str. Plantelor: toate fațadele se vor trata in mod unitar, fațada principală de la clădirile de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va orienta spre str. Plantelor. Accesul in corpurile principale de cladire de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va realiza din str. Plantelor;
- Împrejmuire: H. maxim 2,50m; Limita împrejmuirii spre stradă se va amplasa cu retragere de 3,0m față de limita de proprietate a parcelelor.

4. Reglementări specifice pentru subzonele din LIU definite ca L1 și L2:

L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime LOT 1 - 14, 21 - 31 si 38 – 53

- Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaj, filigorie
- Suprafata minima lot: 370mp

L2: Locuinte individuale si/sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim doua unitati locative cu regim redus de inaltime LOT 15-20, 33-37 si 54-58

- Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale), cuplate sau duplex cu maxim doua unitati locative si anexele acestora si anexele acestora: garaj, filigorie; Utilizari admise cu conditionari: conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016 pentru UTR_LIU;
- Suprafata minima lot: 500,0mp
- Amplasarea pe parcela a doua unitati locative: se vor amplasa in sistem cuplat sau duplex. NU se permite amplasarea a doua corpuri de cladire principale individual pe aceasi parcela.

II. **Zona de tip UTR_Is -** conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016

- Este permisa modificarea zonei de servicii pe baza de PUZ, dar nu este permisa reducerea suprafetei acesteia sau schimbarea in zona de locuit.
- Retragere aliniament: min. 3,0m - minim la aliniament cu zona V.
- Retrageri laterale: min.3,0m (corpul principal cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai putin de 1/2 din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superiora;
- Retragere posterioara: min. 6,0m, dar nu mai putin de 1/2 din H maxim al cladirii;
- Regim de inaltime: maxim: S/D+P+2+R/M cu H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 15,0m;
- Spatii verzi: minim 20% din suprafața terenului
- Loc parcare: conf. Anexei 2 la PUG Oradea
- P.O.T. admis= 60%
- C.U.T. admis= 2.8
- Imprejmuire: H. maxim 2,5m. Spre spatiul public va avea soclu opac cu H.max. 80 cm si o parte transparenta. Se recomanda dublarea imprejmuirii de garduri vii. Zona verde cu acces public NU se va împrejmui, limita împrejmuirii se va amplasa intre zona V si zona Is.

III. **Zona de tip UTR_V (Va) Zona verde privata, cu acces public, conform R**LU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016

- Împrejmuirea: se va amplasa cu o retragere de min.3,0 m fata de aliniamentul parcelelor, Intretinerea spatiilor verzi din aceasta zona revine in sarcina proprietarilor parcelelor private.

Circulații și accese:

- Accesul în zonă se realizează din străzile: Plantelor, Pavilioanele CFR și Gurghiului și de pe drumurile publice nou propuse identificate ca Lot 59, Lot 60 cu profil transversal de 12m si respectiv Lot 61 cu profil transversal de 9m;
- Se propune reglementarea străzilor existente și realizarea de 3 străzi, pe direcția E-V (în continuarea celor existente create prin documentații aprobate);

Terenul necesar reglementării străzilor existente și constituirii celor noi, conform prezentei documentații, va trece din proprietate privata in domeniul public;

Astfel, conform declaratiei autentificate notarial nr.1141/16.07.2024, beneficiara PUZ-ului se angajeaza ca va renunta la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltarii retelei stradale conform propunerii prezentate în planșa U.03-Reglementări Urbanistice aferentă documentației de urbanism, teren ce va trece in proprietatea municipiului Oradea; Dupa aprobarea PUZ-ului documentatia cadastrala si actul de renuntare se va inregistra la Directia Patrimoniu Imobiliar, prin grija initiatorului PUZ-ului, urmand ca apoi, terenul respectiv sa treaca in domeniul public, cu destinatia de drum public;

Echipare tehnico-edilitară:

- rețele edilitare, se vor extinde prin grija si pe cheltuiala investitorilor, conform declarației notariale 1310/20.08.2024 până la nivelul fiecărei parcele; Drumurile nou propuse vor avea stratificația completa conform standardelor in vigoare (inclusiv strat de uzura);

Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri cu stratificație completă), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ";

Aceasta mentiune se va inscrie in CF, prin grija Directiei Juridice si in autorizatiile de construire eliberate pentru constructiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului Sef ".

"Procedura ulterioara emiterii autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei aferente prezentei documentatii de urbanism cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica), precum si cu amenajarea drumurilor de acces, astfel incat toata infrastructura edilitara sa poata deveni proprietate publica, este urmatoarea:

1) La finalizarea retelelor de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica), cu ocazia organizarii receptiei la terminarea lucrarilor, va participa si un reprezentant desemnat de compania furnizoare (CAO / Electrica Furnizare), a carui accept va fi obligatoriu ca si conditie de admitere a receptiei la terminarea lucrarilor (conform HCL nr. 782/2018);
2) Dupa finalizarea amenajarii drumurilor (cu destinatie publica conform PUZ), cu ocazia organizarii receptiei la terminarea lucrarilor, va participa si un reprezentant desemnat de catre Directia Tehnica din cadrul Primariei Oradea, a carui accept va fi obligatoriu ca si conditie de admitere a receptiei la terminarea lucrarilor.
3) In conditiile in care s-au admis receptiile la terminarea lucrarilor, fara obiectiuni, conform reglementarilor legale in vigoare, pentru categoriile de lucrari de constructii edilitare si drumuri conform aliniatelor de mai sus, se poate proceda la preluarea terenului aferent drumurilor prevazute cu caracter public, in domeniul public al municipiului Oradea, prin grija Directiei Patrimoniului Imobiliar.
4) Dupa parcurgerea celor 3 etape anterioare, se poate prelua sistemul de retele de instalatii (apa, canalizare menajera si pluviala), precum si amenajarea drumurilor publice de acces, de la dezvoltatorul imobiliar, beneficiar al PUZ, catre municipiul Oradea, conform HCL nr. 782/2018 " .

Reglementarile cu privire la organizarea urbanística stabilite prin PUZ, au termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

Arhitect sef
Radu Fortis

Dir.ex.adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Mihaela Secara

Vizat GIS: **Carmen CIOFLAN**

Primăria Municipiului Oradea
Directia Arhitect Sef
Compartiment Urbanism si Avize

Piaţa Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Aprob
Florin Birta
Primar

Nr. înregistrare: **267804**
Data: 09.07.2024

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind
Planul Urbanistic Zonal- Parcelare teren pentru locuinte cu regim mic de inaltime, str. Plantelor, nr.cad.13165, 13166, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.199751/15.05.2024, in vederea desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, a fost elaborata de catre arh.Gavrilas Adela, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarului [redacted]

In cadrul procesului de informare si consultare a publicului, Primaria municipiului Oradea a intreprins urmatoarele actiuni:

- in 27.03.2024 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind *intentia* de elaborare a documentatiei de PUZ- *Parcelare teren pentru locuinte cu regim mic de inaltime, str. Plantelor, nr.cad.13165, 13166, Oradea* si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;
- in data de 26.03.2024, s-a trimis pe mail,modelul de panou informativ pentru zona studiata;
- in 29.05.2024 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind *elaborarea* documentatiei de urbanism PUZ- Parcelare teren pentru locuinte cu regim mic de inaltime, str. Plantelor, nr.cad.13165, 13166, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;
- in perioada **31.05.2024-27.06.2024** - organizarea consultarii documentatiei de urbanism;
- in data de **27.05.2024** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse in zona de studiu, conform declaratiei notariale 717/14.05.2024.
- in data de 28.05.2024, s-a trimis, pe mail, modelul de panou informativ pentru zona studiata;

In perioada **31.05.2024-27.06.2024** ***nu au fost inregistrate adrese cu obiectiuni*** privind reglementarile propuse prin documetatia de urbanism.

In acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal in forma avizata prin avizul Arhitectului-Sef nr. 906/09.05.2024, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 672/19.02.2024.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

Vă aducem la cunostinţă faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr.679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei legal justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

Digitally signed by DIRECTIA ARHITECT SEF PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA
Date: 2024.02.19 11:32:44 EET

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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. **672** din **19.02.2024**

În scopul: Parcelare teren pentru locuinte cu regim mic de inaltime, conform aviz de oportunitate 2372 din 21.12.2023 **)

Ca urmare a cererii adresate de * [redacted]

[redacted]

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul Bihor, municipiul/oraşul/comuna Oradea, satul , sectorul , cod poştal , Strada Plantelor nr. , bl. , sc. , et. , ap. , sau identificat prin***): - Numar CF 185470; - Numar cadastral 13165; - Numar CF 185471; - Numar cadastral 13166;

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016 şi modificat prin HCL Oradea nr. 260/31.03.2021.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:
- intravilan
Proprietar conform CF 185470,185471
Natura proprietăţii
- teren
Servituţile care grevează asupra imobilului:
- servitute înscrisă în CF în favoarea altui proprietar : ipoteca in favoarea [redacted]
Imobil:
- imobil situat in zona constructii cu inaltimea de peste 10 m - STS

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinţa actuală:
- teren cu menţionarea categoriei de folosinţă din CF : ALTELE
Destinaţia propusă:
- destinaţie stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR : zona functionala ULiu

3. REGIMUL TEHNIC

Informatii cu caracter general ULiu Uliu - Zonă de urbanizare. Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban. Locuinţe colective mici. I. INFORMAŢII CU CARACTER GENERAL Caracterul actual: Terenuri cu destinaţie agricolă – păşuni, fânaţe, arabil – sau libere situate în intravilanul

municipiului Caracterul propus: Zonă cu funcţiune rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale de divese tipuri – izolate, cuplate, înşiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. CONDIŢIONĂRI PRIMARE • În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare, cu urmatoarele exceptii care respecta conditiile cumulative de mai jos: - parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrarii in vigoare a PUG, sau era in curs de elaborare in baza unui Certificat de Urbanism aflat in termen de valabilitate, la data intrarii in vigoare a PUG. - nu se solicita o noua parcelare in vederea dezvoltarii de obiective de utilitate privata. - parcelarile sunt situate intre documentatii de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se incadreaza intr-un front edificat / edificabil in proportie de cel putin 50%. - parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute si la infrastructura edilitara (cel putin apa-canal si energie electrica) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentatii de urbanism aprobate si la infrastructura edilitara aferenta acestora (cel putin apa-canal si energie electrica). In cazul exceptiilor sus - mentionate, daca nu se respecta prevederile prezentului regulament referitoare la conditiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilitatii, se va elabora PUZ / PUD. • Urbanizarea / schimbarea destinaţiei terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, intre limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosinta, definitorii, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată, de regula, pentru teritorii adiacente pe cel puţin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate şi edificabile, pe o proporţie de minim 50% dintre parcele). Etapele procedurii de urbanizare implică: 1) obţinerea Certificatului de Urbanism, a Avizului de Oportunitate/ Iniţiere (Avizul Arhitectului Şef), parcurgerea etapei preliminare de informare si consultare a publicului, dupa etapa de initiere . 2) elaborarea PUZ de urbanizare şi a cererii de dezvoltare formulate de către initiatori. PUZ de urbanizare va trata, de regula, suprafaţa unei UTR, in cazul unor dezvoltari unitare pe tot UTR, sau suprafata stabilita prin Aviz de oportunitate, in alte cazuri şi va formula propuneri referitoare la: integrarea în contextul urban, accesul în zonă şi organizarea circulaţiei, zonificare funcţională, morfologie, reţeaua de dotări publice (învăţământ, sănătate, cultură, alte servicii publice), sistemul de spaţii publice şi de spaţii verzi, infrastructura edilitară, obiectivele de utilitate publică (investiţiile publice necesare). În cazul UTR de mari dimensiuni prin intermediul propunerilor PUZ de urbanizare, se poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiţii: - pentru fiecare etapă se poate elabora, in vederea detalierii prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ cu respectarea PUZ de urbanizare. - fiecare etapă va reglementa, de regula, o suprafaţă minimă de un cvartal, cuprins intre trei / patru artere majore de circulatie, existente / propuse prin PUZ de urbanizare; • PUZ de urbanizare si PUZ, se vor conforma reglementărilor PUG şi RLU. PUZ de urbanizare va detalia - reactualizarea bazei topografice şi cadastrale; - modelarea / remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, conformă prezentului RLU. - Se vor constitui suprafete de teren aferente obiectivelor de utilitate publica. In cadrul suprafeţelor destinate obiecivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale şi infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafaţa totală) şi cele aferente dotărilor publice (spaţii publice, învăţământ, sănătate, locuinţe sociale, etc.), spaţii verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc., în cotă fixă de 10% din suprafaţa totală. - Trama stradala, infrastructura edilitara de interes local si zonele verzi (cu functiunile aferente) se vor amenaja pe cheltuiala beneficiarilor. - Autorizatiile de construire pentru obiectivele de constructii din zonele urbanizate, se vor elibera doar dupa autorizarea lucrarilor destinate amenajarii tramei stradale, infrastructurii edilitare si dupa caz, a zonelor verzi . - Autorizatiile de luare in folosinta a obiectivelor de constructii din zona urbanizata se vor elibera doar dupa cedarea catre administratia publica locala a suprafetelor de teren destinate organizarii tramei stradale (la nivel de drum balastat si alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local si dupa caz, a zonelor verzi, avand lucrarile de amenajare finalizate conform prevederilor legale in vigoare. (1) parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului. (2) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare, conform prevederilor legislative in vigoare. (3) aprobarea / PUZ de urbanizare / PUZ; (4) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru amenajarea tramei stradale si echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă unitara în procesul de urbanizare prin PUZ: - reţele, rezervoare şi staţii de pompare pentru apa potabilă, reţele de canalizare şi gestiunea apelor meteorice, reţele electrice şi puncte de transformare, iluminat public, comunicaţii, gaz metan şi a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; - străzi şi alte tipuri de spaţii publice (spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.

Conditionari ULiu

(5) autorizarea lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi . (6) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi şi recepţia acestora. (7) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafeţelor ce intră în proprietate publică. • In cazul dezvoltarilor initiate de catre un singur investitor, pentru toata zona de urbanizare, spatiile verzi, precum si unele alei carosabile si

pietonale (in cazul in care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot pastra in proprietate privata, cu conditia asigurarii accesului public. Intretinerea acestora se va face, pe toata durata existentei, de catre entitatea privata care le detine in proprietate. • Prin PUZ de urbanizare se pot introduce şi subzone de tipul: S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi sau cursuri de apă, precum cele de tip Ve. S_UIs_P – Subzona de instituţii şi servicii publice constituite în ansambluri independente – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs_P. S_UEt - Subzona de activităţi economice cu caracter terţiar situate în zone cu caracter rezidenţial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt Se va utiliza o parte din suprafeţele rezervate prin procesul de urbanizare pentru categorii de obiective de utilitate publică. Prin PUZ de urbanizare se pot reglementa punctual, pentru funcţiuni ce exclud locuirea, parcele pe care regimul de construire va fi de tip deschis. Autorizarea executării construcţiilor din cadrul PUZ de urbanizare este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ŞI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUD. Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a PUG vor fi integrate în PUZ ca elemente existente. In continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare. pe baza prevederilor prezentului Regulament. Prevederea privind autorizarea lucrarilor de construire, este valabila si pentru zonele reglementate prin documentatii de urbanism aprobate anterior intrarii in vigoare a PUG si care au produs efecte juridice, pe baza reglementarilor specifice. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii. Servituţi de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă") Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale, pieţele, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către Directia Arhitect Sef; Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Profilele transversale vor cuprinde plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. In cadrul spaţiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.
Utilizare Funcţională ULiu
II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. 1. UTILIZĂRI ADMISE Locuinţe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înşiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare. Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative (apartamente). Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuinţe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unităţi locative, grupate în jurul unui spaţiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un PUD. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI Locuinţe colective mici, cuprinzând maximum 6 unităţi locative pe o parcelă, cu următoarele condiţii: (a) suprafaţa minimă a parcelei este de 2000 mp (b) pe latura posterioară a parcelei se va dispune o perdea verde Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuinţe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel şi un număr de maximum patru niveluri. Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii: (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei (b) suprafaţa utilă ocupată de acestea, in scopul desfasurarii activitatii de baza, să nu depăşească 80 mp (c) să implice maximum 5 persoane (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine (f) pentru activităţi ce nu se conformează

prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă (g) pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile In cazul locuinţelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat faţă de locuinţe, direct din exterior. Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii: (a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire (b) suprafaţa utilă ocupată de acestea, in scopul desfasurarii activitatii de baza, să nu depăşească 80 mp (c) să implice maximum 5 persoane (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii In cazul locuinţelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat faţă de locuinţe, direct din exterior. 3. UTILIZĂRI INTERZISE Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

Conditii amplasare - echipare - configurare ULiu

III. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Regim aliniere ULiu

REGIM ALINIERE Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 - 6 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situaţie în parte. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înşiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism. Se recomanda ca toate construcţiile de pe parcelă sa fie amplasate în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepţia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafaţă însumată va fi de maximum 25 mp.

Retrageri ULiu

RETRAGERI (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuinţe cuplate, înşiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un şir se va retrage de la limita laterală de proprietate (b) în cazul construirii în retragere faţă de limita / limitele laterale de proprietate (locuinţe izolate, cuplate, capetele de şiruri ale locuinţelor înşiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanţă minimă egală cu 3 m. In cazul locuinţelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puţin decât 6 m, cu excepţia celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 3,5 m (e) Amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de parcela, va respecta prevederile Codului Civil si regula zonei; (f) Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit;

Amplasarea clădirilor pe aceeaşi parcelă ULiu

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m. Locuinţe colective mici – In cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuinţe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spaţiul public sau spaţiul verde interior („curtea comună"). Distanţa minimă dintre acestea va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m. In acelaşi timp, „curtea comună" a ansamblului, delimitată de clădiri / limite de proprietate va avea pe ambele direcţii o dimensiune minimă egală cu de două ori înălţimea clădirii adiacente celei mai înalte.

Elemente volumetrie ULiu

ELEMENTE VOLUMETRIE Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor

depăşi 60o, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei. Serviciile profesionale ale ocupanţilor 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.
Inaltimea maxima ULiu
ÎNĂLŢIME MAXIMĂ Regimul de înălţime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter şi etaj sau demisol şi parter). Suplimentar faţă de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definiţiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m. Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m. Prin excepţie, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălţime nu poate depăşi una din următoarele configuraţii: D+P, (S/D)+P+R (nivel parţial), (S/D)+P+M, respectiv două niveluri supraterane. Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălţime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter şi trei niveluri / etaje), cu condiţia ca în nici un punct al construcţiei să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor şi altor funcţiuni conexe, nu locuirii. Înălţimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 15 m, iar cea măsurată la coama acoperişului, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 18 m. Înălţimea se măsoară de la baza faţadei din aval. Locuinţe colective mici: Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter şi două etaje, parter, etaj şi mansardă). Suplimentar faţă de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor şi altor funcţiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperişului, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.
Dimensiunile si suprafetele ULiu
DIMENSIUNI ŞI SUPRAFEŢE Se consideră construibile parcelele cu destinaţie rezidenţială care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (a) vor avea front la stradă (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 8 m pentru locuinţele înşiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuinţele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuinţele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuinţele colective mici şi în cascadă (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă (d) suprafaţa parcelei va fi mai mare sau egală cu: 600 mp pentru locuinţele colective mici, 120 mp/locuinţă pentru locuinţele în cascadă, 150 mp pentru locuinţele înşiruite şi covor, 300 mp pentru locuinţele cuplate, 360 mp pentru locuinţele izolate (e) vor avea formă regulată.
Echiparea cu utilitati ULiu
CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR Autorizarea executării construcţiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ. Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare edificate, disponibile şi funcţionale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.
Circulatia pietonilor ULiu
CIRCULAŢIA PIETONILOR Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate, sau prin servitute. Pe o parcelă, de la acelaşi drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. In situatia in care frontul parcelei este de cel putin 20 m, sunt permise 2 accese pietonale si 2 accese auto. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 5 m. Accesul la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora - dupa caz. Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.
Staţionarea autovehiculelor ULiu
STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR Staţionarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei. Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanţe de maximum 150 m de cea mai

îndepărtată locuinţă deservită. Necesarul de parcaje: Locuinţe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere: (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp (b) minimum două locuri de parcare, dintre care cel puţin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp Locuinţe individuale (unifamiliale) înşiruite şi covor, sau semicolective (familiale): - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă Locuinţe colective mici: - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă - staţionarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane. - în cazul amplasării parcajelor la sol, distanţa de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m (conform prevederi OMS 119 / 2014). - se interzice organizarea de locuri de parcare în fâşia adiacentă aliniamentului, cu acces direct din spaţiul public, accesibile prin traversarea trotuarului. Parcela va avea un acces unic. Servicii aferente funcţiunii de locuire (servicii de proximitate): - două locuri de parcare Alte activităţi: - conform Anexei 2
Împrejmuiri ULiu
ÎMPREJMUIRI Spre spaţiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri. In acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar. Imprejmuirile orientate spre spaţiul public pot avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
Spaţii libere şi spaţii plantate ULiu
SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Prin excepţie, la locuinţele covor, spaţiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafaţa unei parcele. Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor autorizate.
Procent maxim ocupare. Coeficient de utilizare a terenului. ULiu
IV. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI IV. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 35% pentru toate utilizările admise, cu excepţia: - locuinţelor covor pentru care POT maxim = 60% - locuinţelor insiruite pentru care POT maxim = 45% COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim = 0,9. În cazul mansardelor, pentru suprafaţa nivelului (SN) mansardei, se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m.

AVIZ DE OPORTUNITATE 2372/21.12.2023
1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z de urbanizare: Subzona din UTR_Uliu reprezentată de terenurile identificate cu nr.cad. 13165, 13166;
2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi
- locuinte;
- Se vor aplica in mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiate in plansa PUG_06 "Reglementari urbanistice. Unitati Teritoriale de Referinta" si RLU-Cap.2 si Cap.3
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime)-UTR_Uliu
- POTmaxim = 35%; CUTmaxim = 0,9;
- Regim de inaltime: S+P+E+M/Er cu H maxim la coama: 12,0m;
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor, zonelor verzi compacte
- Se va studia integrarea in contextul urban, accesul in zona si organizarea circulatiei, zonificarea functionala, morfologie, reteaua de dotari publice, sistemul de spatii verzi si spatii publice. (in cota de 10% din suprafata totala a zonei de studiu), infrastructura edilitara si obiectivele de utilitate publica (cca.20-25% din suprafata terenului).
- Se va studia extinderea retelelor de utilitati (alimentare cu energie electrica, apa si canalizare) in zona supusa urbanizarii;
- Se vor prevedea locuri de parcare aferente functiunilor propuse, conform anexei 2 din RLU aferent PUG;
5. Capacităţile de transport admise:
- autoturisme si autovehicule de max.3,5t;
6. Acorduri/Avizespecifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z.
- avizele si acordurile necesare se vor specifica in certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.Z. .

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z.-ului ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului
- Anunt privind intentiia de elaborare a PUZ-ului, respectiv anunt privind elaborarea PUZ-ului, prin amplasarea a minimum trei panouri informative dispuse in zona de studiu a PUZ-ului
- identificarea tuturor proprietarilor imobilelor situate in zona supusa urbanizarii.
8. Conditii si recomandari
- PUZ-ul de urbanizare va trata suprafata stabilita prin prezentul aviz de oportunitate si va detalia toate aspectele cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism aprobat cu HCL nr.501/2016 si reglementarile specifice pentru UTR Uliu aprobate prin HCL nr.836/2017;
- Documentatia de urbanism poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare cu conditia ca pentru fiecare etapă sa se elaboreze un nou PUZ cu respectarea PUZ-ului de urbanizare;
- se va studia posibilitatea ca strazile publice noi propuse să aibă un profil de minim 12,0m.
- Ceritificatul de urbanism pentru PUZ va avea ca scop „elaborare PUZ urbanizare pentru parcelare teren in vederea construirii de locuinte şi dotări complementare".
- se va studia posibilitatea ca parcelele rezultate să respecte geometria specifică UTR_Liu;
- Documentatia se va supune procedurii de consultare a populatiei, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019);

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat[4)] pentru; **Elaborare PUZ urbanizare pentru parcelare teren in vederea construirii de locuinte şi dotări complementare conform AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 2372/21.12.2023**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

Agenţia Pentru Protecţia Mediului Bihor, Oradea, B-dul Dacia, nr. 25/A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

[ ] D.T.A.C. [ ] D.T.O.E. [ ] D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

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

d.2) avize şi acorduri privind:

[ ] securitatea la incendiu [ ] protecţia civilă [ ] sănătatea populaţiei

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

[ ] ..... [ ] ..... [ ] .....

d.4) studii de specialitate:

[ ] ..... [ ] ..... [ ] .....

[X] aviz Arhitect Şef

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor 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

ROMÂNIA PRIMĂRIA MUNICIPIUL ORADEA

ARHITECT ŞEF,
Radu Fortiş

INSPECTOR,
Dorian Costea

Achitat taxa de 324 lei conform chitantei nr. 403311431114/02.02.2024

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea

Nr. cerere	92327
Ziua	10
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170390501

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 185471 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan — Nr. CF vechi:85010

Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 13166	19.067	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
24350 / 12/04/2007		
Declaratie Autentica nr. 1329/2007 emis de BNP DRAGOIU ILIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare,lotizare, dobandit prin Conventie cota actuala 1/1	A1
	[redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 85010)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 13166	19.067	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	altele	NU	19.067	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
10/07/2024, 23:12

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea

Nr. cerere	92328
Ziua	10
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170390329

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 185470 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:85009

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 13165	12.633	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
24350 / 12/04/2007		
Declaratie Autentica nr. 1328/2007 emis de BNP DRAGOIU ILIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare,lotizare, dobandit prin Convention, cota actuala 10373/12633	A1 / B.5, B.6, B.8, B.9, B.10
	[redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 85009)	
113531 / 08/09/2023		
Act Notarial nr. Promisiune bilaterala de vanzare autentificata sub nr. 1290, din 08/09/2023 emis de NP Chindlea Ecaterina Lavinia;		
B2	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată între [redacted] calitate de promitent-cumpărător, având ca obiect cota de 488 mp teren, cu termen de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică data de 30.03.2025.	A1
B3	Se notează clauza de inalienabilitate a promitentilor-vânzători si imposibilitatea de grevare cu sarcini în favoarea [redacted]	A1
163543 / 22/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de Vanzare aut. nr. 1944, din 21/12/2023 emis de Chindlea Ecaterina Lavinia;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Convention, cota actuala 448/12633	A1
	[redacted] soția n comun	
Act Notarial nr. Contract de Vanzare aut.nr. 1945, din 21/12/2023 emis de Chindlea Ecaterina Lavinia;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Convention, cota actuala 448/12633	A1
	[redacted] ăsătorit,ca bun propriu	
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 1947, din 21/12/2023 emis de Chindlea Ecaterina Lavinia;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Convention, cota actuala 448/12633	A1
	[redacted] i soția · bun comun	
7007 / 19/01/2024		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 79, din 19/01/2024 emis de Chindlea Ecaterina Lavinia;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convention, cota actuala 448/12633	A1
	[redacted] :ăsătorit, bun propriu	
	OBSERVATII: repr. cota de 448 mp teren	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7354 / 22/01/2024		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr.80, din 19/01/2024 emis de Chindlea Ecaterina Lavinia;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 468/12633 [redacted] asatorita, bun propriu	A1
85574 / 26/06/2024		
Act Notarial nr. Promisiune bilaterala de vanzare aut.1002, din 25/06/2024 emis de Chindlea Ecaterina Lavinia;		
B10	Se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată în [redacted] în calitate de p [redacted] calitate de promitent-cumpărător, având ca obiect cota de 420 mp teren,(Lotul 8) cu termen de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică data de 20.12.2024.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
113531 / 08/09/2023		
Act Notarial nr. Promisiune bilaterala de vanzare autentificata sub nr. 1290, din 08/09/2023 emis de NP Chindlea Ecaterina Lavinia;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:30000 EUR [redacted]	A1
85574 / 26/06/2024		
Act Notarial nr. Promisiune bilaterala de vanzare aut.1002, din 25/06/2024 emis de Chindlea Ecaterina Lavinia;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:25000 EURreprezentând avans [redacted] *OBSERVATII: B10*	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 13165	12.633	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	altele	DA	12.633	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
10/07/2024, 23:12

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

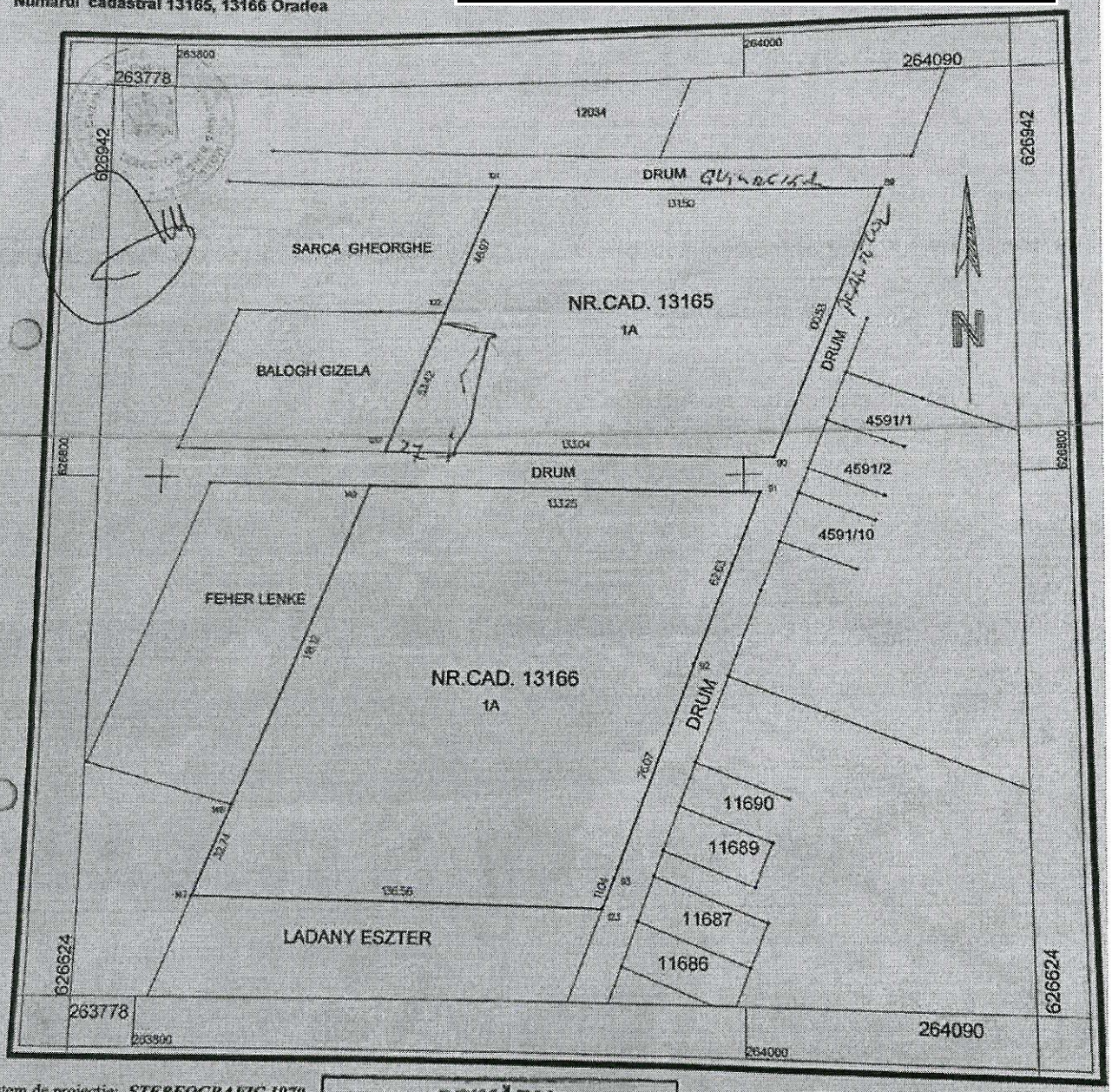
(extravilan)

Scara 1 : 2000

Judeţul BIHOR
Teritoriul adm. ORADEA
Cod SIRUTA 26564
Adresa corpului de proprietate: Oradea, EXTRAVILAN
Numarul cadastral 13165, 13166 Oradea

Numele şi prenumele proprietarilor:

[redacted]



Sistem de proiectie: *STEREOGRAFIC 1970*

Nr.cad. 13165 = 12633 mp

Nr.cad. 13166 = 19067 mp

Executant: ing. Jurcut Viorel

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE
Data: 12.10.2006
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria BH Nr. 172
Categoriile - RIC
JURCUT VIOREL
B.N.C.G.C.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
COMISIA MUNICIPALĂ DE APLICARE A LEGILOR FONDULUI FUNCIAR
CONFORM CU PUNEREA ÎN POSESIE
Nr. înreg. 12793 din 25.10.2006
PREŞEDINTE COMISIE
ROMÂNIA * PRIMĂRIA MUNICIPIUL ORADEA
BIROU CADASTRU

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADA
ŞI PUBLICITATE IMOBILIAR
OFICIUL DE CADASTRU
ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BI
Nr. de înreg. 14404 Data 26.10.
Verificat şi recepţionat: PENESCU SORIN G
Funcţia: CONS. I A

Primăria Municipiului Oradea
Direcţia Arhitect Şef

Cod operator: 16136

Piaţa Unirii nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259 437 000
Fax. +40 0259 437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Aprobat
Primar
Florin Birta

Ca urmare a cererii adresate de [redacted], cu domiciliul/sediul în judeţul [redacted]

[redacted]

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 2372 din 21.12.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **Parcelare teren pentru construire locuinte**
generat(ă) de imobilul nr.cad. 13165, 16166, strada Plantelor , cu respectarea următoarelor condiţii:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z de urbanizare: Subzona din UTR_Uliu reprezentată de terenurile identificate cu nr.cad. 13165, 13166;
2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi
- locuinte;
- Se vor aplica in mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiate in plansa PUG_06 "Reglementari urbanistice. Unitati Teritoriale de Referinta" si RLU-Cap.2 si Cap.3
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime)-UTR_Uliu
- POTmaxim = 35%; CUTmaxim = 0.9;
- Regim de inaltime: S+P+E+M/Er cu H maxim la coama: 12,0m;
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor, zonelor verzi compacte
- Se va studia integrarea in contextul urban, accesul in zona si organizarea circulatiei, zonificarea functionala, morfologie, reteaua de dotari publice, sistemul de spatii verzi si spatii publice. (in cota de 10% din suprafata totala a zonei de studiu), infrastructura edilitara si obiectivele de utilitate publica (cca.20-25% din suprafata terenului).
- Se va studia extinderea retelelor de utilitati (alimentare cu energie electrica, apa si canalizare) in zona supusa urbanizarii;
- Se vor prevedea locuri de parcare aferente functiunilor propuse, conform anexei 2 din RLU aferent PUG;
5. Capacităţile de transport admise:
- autoturisme si autovehicule de max.3,5t;
6. Acorduri/Avizespecifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z.
- avizele si acordurile necesare se vor specifica in certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.Z. .
7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z.-ului ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului
- Anunt privind intentiia de elaborare a PUZ-ului, respectiv anunt privind elaborarea PUZ-ului, prin amplasarea a minimum trei panouri informative dispuse in zona de studiu a PUZ-ului
- identificarea tuturor proprietarilor imobilelor situate in zona supusa urbanizarii.
8. Conditii si recomandari
- PUZ-ul de urbanizare va trata suprafata stabilita prin prezentul aviz de oportunitate si va detalia toate aspectele cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism aprobat cu HCL nr.501/2016 si reglementarile specifice pentru UTR Uliu aprobate prin HCL nr.836/2017;
- Documentatia de urbanism poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare cu conditia ca pentru fiecare etapă sa se elaboreze un nou PUZ cu respectarea PUZ-ului de urbanizare;
- se va studia posibilitatea ca strazile publice noi propuse să aibă un profil de minim 12.0m.
- Ceritificatul de urbanism pentru PUZ va avea ca scop „elaborare PUZ urbanizare pentru

parcelare teren in vederea construirii de locuinte și dotări complementare".
- se va studia posibilitatea ca parcelele rezultate să respecte geometria specifică UTR_Liu;
- Documentatia se va supune procedurii de consultare a populatiei, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019); Emiterea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală la aprobările ulterioare ale documentaţiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5303 din 11.12.2023, emis de Primăria municipiului Oradea.

Achitat taxa de 25 lei, conform chitanţei nr. 1512120110.

Prezentul aviz se ridică de la Centrul de Relaţii cu Publicul. Taxa emitere aviz este 50 lei.

Cu stimă,

Arhitect Şef
Radu Fortiş

Întocmit:
Mihaela Secara

Vă aducem la cunoștință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, in scopul indeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi in baza unui temei legal justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie in condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisa, semnată şi datată, depusa la sediul instituţiei

S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.

Tel centrala: 004 0259 436 909
Tel secretariat: 004 0259 435 051
Fax : 004 0259 432 576
CUI: RO 54760
J 05/14/28.05.1991

Cont : RO41BRDE050SV03433450500
Capital social: 12.000.800 RON

E-mail: apaoradea@apaoradea.ro
Website: http://www.apaoradea.ro

ROMÂNIA, BIHOR, ORADEA 410202, STR. DUILIU ZAMFIRESCU NR. 3

Serviciul Comunicare, clienți, avizare
Nr. 19785 din 26.06.2024

CATRE [redacted]

Spre știință: ***Sector Retele Apa***
Sector Canal

Urmare a documentaţiei depuse de dvs. cu nr. 19785/29.05.2024, prin care solicitaţi aviz pentru construirea obiectivului:
PUZ - parcelare teren pentru locuințe cu regim mic de inaltime, conform aviz de oportunitate 2372 din 21.12.2023, str. Plantelor nr. cad. 13165 si 13166, loc. Oradea, jud. Bihor, conform cu CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 672/19.02.2024,
conform planului/planurilor de situaţie întocmit/intocmite de către SC URBANLINE STUDIO SRL, anexat/anexate de dvs., vă acordăm:

AVIZ DE COEXISTENŢĂ
CONDITIONAT favorabil, cu condiții speciale,
cu rețelele subterane aflate în administrarea
S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.

Având în vedere faptul că, în zona de amplasare a obiectivului dvs. (zona adiacenta terenului identificat cu nr. cad. 13165 si 13166), S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. **ARE** rețele în exploatare, pozate la adâncimi de cca. 0,8 ÷ 6,0 m față de nivelul terenului, conform planului de situație pe care vi-l înaintăm, **se acordă prezentul aviz, cu următoarele condiții speciale**:

1. Pe amplasamentul imobilelor identificate cu numerele cadastrale menționate mai sus, S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. **NU ARE** rețele în exploatare, dar există retele la limita de proprietate a imobilelor care fac obiectul prezentului aviz.

2. La proiectarea şi executarea lucrărilor, vor fi respectate prevederile SR 8591:97, privind condițiile de amplasare a rețelelor edilitare subterane în centrele populate. Construcțiile proiectate se vor amplasa astfel încât să fie respectate normativele aflate în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de rețelele de utilitate publică. Costurile măsurilor suplimentare care trebuie luate, în caz de necesitate, pentru respectarea acestor normative, vor fi suportate de către beneficiarul investiției de bază. Se vor respecta, de asemenea, prevederile HG 930/2005.

3. Beneficiarul şi executantul sunt obligaţi ca înaintea începerii lucrărilor de bază:
- să depună la S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. comandă fermă, în scris, pentru asigurarea de asistență tehnică la marcarea în teren a traseelor rețelelor existente, respectiv pentru asigurarea de

asistență tehnică la lucrările din zona rețelelor existente, aflate în exploatarea S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. Asistența tehnică se asigură contra cost.

4. Lucrările la obiectivul de bază, în zona rețelelor existente, se vor executa pe bază de program comun beneficiar – executant – S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A., inițiat și anunțat, în scris, de către beneficiar, cu cel puțin 5 zile înainte. **Toate intervențiile în zona adiacentă rețelelor de alimentare cu apă sau de canalizare (după caz), aflate în exploatarea S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A., la distanța de 3,0 m față de acestea (de o parte și de alta a conductei), se vor realiza cu asistență tehnică (contra cost) din partea S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. Săpăturile în zona amplasamentului lucrărilor, la o distanta mai mică de 3,0 ml față de rețelele de apă și canal existente, se vor executa manual. Este permisă folosirea mijloacelor de mică mecanizare, cu greutate mai mică de 0,5 tone, la lucrările executate în această zonă,** în conformitate cu normele tehnice prescrise de proiectant.

5. În cazul deteriorării sau ruperii rețelelor de apă sau de canalizare (după caz), veți suporta contravaloarea reparațiilor sau înlocuirii acestora, contravaloarea pagubelor produse și a eventualelor despăgubiri cerute de consumatorii afectați de avaria produsă la rețele (inclusiv datorită întreruperii furnizării serviciilor).

6. Distrugerea, avarierea sau degradarea, prin intervenții necontrolate sau intenționate, a rețelelor de apă și/sau de canal este considerată, după caz, contravenție sau infracțiune și se pedepsește ca atare.

7. În cazul în care, cu ocazia săpăturilor, executantul găsește rețele subterane neidentificate (rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare menajeră/pluvială, cabluri electrice aferente stațiilor de pompare, fibră optică), **beneficiarul și executantul vor anunța S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A., oprind imediat toate lucrările în curs, până la stabilirea condițiilor de coexistență cu noul obiectiv.**

8. In zona studiata (zona adiacenta imobilelor identificate cu nr. cad. 13165 si 13166), S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A. are pozate in exploatare rețele de alimentare cu apa, rețele de canalizare menajera si pluviala (după caz) conform planului de situație anexat (Planșa 1 – Plan de situație cu poziționare rețele de apa si canalizare, întocmit de S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A.), ce face parte integranta din prezentul aviz.

Precizam faptul ca, pe strada Pavilioanele CFR, in zona adiacenta amplasamentului imobilelor identificate cu nr. cad. 13165 si 13166, extinderea rețelelor de alimentare cu apa si de canalizare menajera (inclusiv stație de pompare pentru preluarea apelor uzate menajere si conducta de refulare) se afla in curs de implementare prin investiția: "Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata din județul Bihor, in perioada 2014-2020" SZA Oradea (al cărei beneficiar este SC COMPANIA DE APA ORADEA SA).

Tot pe strada Pavilioanele CFR, S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A. a avizat anterior un proiect al Primăriei Municipiul Oradea, privind investiția:"Modernizare strada Pavilioanele CFR", in cadrul căreia se va realiza o rețea de canalizare pluviala, guri de scurgere si racorduri ale gurilor de scurgere.

In zona adiacenta amplasamentului studiat (pe str. Plantelor) se vor executa, in perspectiva, prin alta investiție a S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A. (aflata in curs de implementare) o rețea de canalizare menajera sub presiune (din PEHD, cu Dn 400 mm) si o rețea de canalizare pluviala gravitațională (din PP, 2 x Di 1000 mm).

9. Alte condiții:

a) condițiile tehnice de branșare/racordare la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare, aflate în exploatarea S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A., se vor stabili pe baza unei soluții tehnice solicitate de către beneficiarul investiției; pentru emiterea avizului de branșare/racordare,

beneficiarul va prezenta documentația tehnică de specialitate, întocmită în conformitate cu soluția tehnică.

b) săpăturile pentru amenajarea investiției dvs. se vor executa ținând cont de traseul rețelelor existente în zona adiacentă amplasamentului lucrărilor (zona adiacentă nr. cad. **13165 si 13166**); rețelele de alimentare cu apă și de canalizare existente (după caz) se vor proteja împotriva șocurilor mecanice și deteriorării acestora și se va avea în vedere faptul că este interzisă pătrunderea de materiale de construcții/umplutură (pietriș, piatră spartă, nisip etc.) în căminele de vane/branșament/vizitare/racord, sau în gurile de scurgere (după caz).

c) în cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, se constată faptul că este necesară devierea/înlocuirea/protejarea unor rețele de apă/canalizare (care nu au fost precizate în aviz), această situație va fi comunicată operatorului S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A., iar soluțiile care vor fi adoptate în aceste scopuri (inclusiv dispozițiile de șantier și detaliile de execuție) vor fi prezentate spre analiză și avizare Comisiei Tehnice a CAO.

Pe zonele de deviere a rețelelor de apă-canal (dacă va fi cazul de astfel de lucrări) se vor monta, în locul conductelor existente, conducte noi, realizate din materiale performante, care să întrunească toate caracteristicile tehnice ale materialelor, conform standardelor și normativelor aflate în vigoare.

În cadrul proiectului tehnic de execuție al prezentului obiectiv de investiții vor fi cuprinse obligatoriu, fonduri necesare și pentru (după caz):

- montare/demontare/relocare/protejare conducte existente de alimentare cu apă/canalizare (după caz), dacă vor fi afectate;
- ridicarea la cotă a cutiilor de vane, a capacele căminelor de vane/branșament/vizitare/racord etc. (dacă vor fi afectate).

Lucrările investiției se vor executa cu următoarele condiții:

- în perioada execuției lucrărilor de protejare/deviere a rețelelor de alimentare cu apă existente pe amplasament, se va asigura continuitatea prestării serviciului de alimentare cu apă, către consumatorii deserviți de rețelele la care se intervine sau care se protejează/deviază.
- lucrările de protejare a rețelelor de alimentare cu apă existente în zona adiacentă amplasamentului se vor executa, obligatoriu, cu asistență tehnică din partea S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A.
- se vor respecta distanțele, în plan orizontal și vertical, impuse prin SR 8591:1997 și HG 930/2005.

Se va avea în vedere identificarea, în teren, a poziției exacte a rețelelor hidroedilitare existente, în prezența reprezentanților SC CAO SA, cel târziu la predarea amplasamentului. Predarea amplasamentului pentru execuția lucrărilor se va realiza, în mod obligatoriu, în prezența delegaților S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.

10. A. Nu se va amplasa nici un fel de construcție peste rețelele în funcțiune aparținând S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A.

B. La începerea lucrărilor se va solicita OBLIGATORIU asistență tehnică pentru pichetare și detalii din partea:

- *Sector Retele Apă – ing. Edward Handra*
- *Sector Canal – ing. Stefan Zetocha*
- *Compartiment Tehnic-GIS-Proiectare – ing. Ovidiu Ciuclea*

C1. În situația în care există date certe din ridicări topografice in GIS, se localizează rețelele în teren conform acestora.

C2. În situația în care nu sunt date în GIS privind poziționarea rețelelor, investitorul va face sondaje (manual), în prezența reprezentanților S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A. După găsirea poziției rețelelor, se va face pichetarea acestora de către investitor.

11. <u>Prezentul aviz nu tratează echiparea tehnico-edilitară a amplasamentului studiat și nu ține loc de Aviz de branșare sau racordare la rețelele publice</u> aflate în administrarea operatorului S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.

12. Nerespectarea prezentului aviz atrage răspunderea materială, contravenţională sau penală a celor vinovaţi, după caz, conform prevederilor legale.

13. La solicitarea efectivă a asistenței tehnice (fie prin intermediul unei adrese scrise, fie telefonic) veți prezenta obligatoriu numărul și data avizului în baza căruia se solicită asistența tehnică.

14. <u>Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului și numai pentru FAZA PUZ a investiției</u>, conform planșei anexate **și are valabilitate un an de la data eliberării**, prelungindu-se cu durata de valabilitate a Certificatului de urbanism. **Este obligatorie solicitarea avizului S.C. Compania de Apă Oradea S.A. și la faza D.T.A.C.**

Director General
ing. Lucian Mihai CHINDLEA

SOCIETATEA COMERCIALĂ J05/14/1993 COMPANIA DE APA CIF RO5476 ORADEA S.A.

AS/CS

Primăria Municipiului Oradea
Directia Arhitect Şef
Compartiment Urbanism si Avize

Cod operator: 16136

Piaţa Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

[redacted]

In temeiul art. 41 al Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, prin prezenta va informam ca in intervalul **31.05.2024-27.06.2024** nu au fost depuse observatii sau sugestii cu privire la elaborarea documentatiei de urbanism:

PUZ - Parcelare teren pentru locuinte cu regim mic de inaltime, str. Plantelor, nr.cad.13165, 13166, Oradea

In consecinta puteti depune documentatia completa (cu toate avizele si acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 672/19.02.2024) in vederea promovarii acesteia spre aprobare Consiliului Local (*in doua exemplare*).

Documentatia va contine extras CF actual (nu mai vechi de o luna) in concordanta cu planul de situatie vizat OCPI, si piese desenate in format .dxf cu informaţiile grupate pe straturi conform HCL nr. 983 din 26.11.2020.

Astfel, documentatia completa in vederea solicitarii aprobarii in Consilul Local se va depune la Registratura Primariei mun.Oradea in doua exemplare identice, iar formatul vector in sistem de coordonate Stereo 70 (conform prevederilor anexei nr. 1 la prezentul regulament) se va transmite pe mail: primarie@oradea.ro, timp de rezolvare 5 zile lucratoare.

E-mail-ul va trebui sa fie structurat astfel:
Subiectul (titlul) e-mail-urilor va fi de forma: Verificare_GIS_ PUD/PUZ – AVIZCMUAT- Nr - Data_eliberare
(Exemplu: Verificare_GIS_ PUD/PUZ – AVIZCMUAT - Nr_2315 - Data_eliberare_12.06.2020)
OBS - alte informaţii utile referitoare la lucrare, daca e cazul.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

AC/2ex

Vă aducem la cunoştinţă faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei legal justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

MEMORIU
- PLAN URBANISTIC ZONAL-

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
"PARCELARE TEREN PENTRU
LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME»

MUNICIPIUL ORADEA, STR. PAVILIOANELE C.F.R., NR.CAD. 13165 SI 13166
JUDETUL BIHOR

CAPITOLULU I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT	**PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME**
BENEFICIAR	[redacted]
ADRESA LUCRARE	STR. PAVILIOANELE C.F.R., NR.CAD. 13165 SI 13166, MUNICIPIUL ORADEA, JUDETUL BIHOR
PROIECTANT GENERAL	S.C. URBANLINE STUDIO S.R.L.
COORDONATOR	ARH. GAVRILAS ADELA
PROIECTAT	ARH. GAVRILAS ADELA
DESENAT	ARH. ST. SPIRIDON
NR. PROIECT	215/2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarilor [redacted] s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 672 din 19.02.2024, eliberat de Primaria Municipiului Oradea, privind realizarea obiectivului de investiții **" Parcelare teren pentru locuinte cu regim mic de inaltime ", in localitatea Oradea, nr. Cad. 13165 si 13166.**

Suprafata totala a terenului pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. are o suprafata 33 298 mp, din care:
S. Terenuri care au generat PUZ = 31 700 mp
Suprafata Nr. Cadastral: 13165 = 12 633 mp
Suprafata Nr. Cadastral: 13166 = 19 067 mp
S. Teren in proprietatea Primariei Oradea – str. Pavilioanele C.F.R.: 1 598 mp.

Cele doua numere cadastrale sunt amplasate in intravilanul Municipiului Oradea, cu acces de pe latura de est, de pe strada Plantelor, vest de pe str. Gurghiului si str. Pavilioanele C.F.R.

Obiectul lucrarii PUZ este parcelarea celor doua terenuri in 63 de loturi pentru : locuinte cu regim mic de inaltime, servicii si creare drumuri publice de acces la loturile noi create.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:
350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;
Legea 50/1991 modificată cu Legea 453/2011, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;

Indicativ GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare şi Conţinutul Cadru al P.U.Z.

De asemenea s-a avut în vedere P.U.G. Oradea.

Planul Urbanistic Zonal stabileşte strategia şi reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcţional, tehnic şi estetic din cadrul zonei studiate astfel:

- accesul la loturile noi propuse.
- retelele de drumuri si profilele transversale ale acestora
- aliniamente propuse
- regimul de inaltime maxim si retragerile cladirilor
- gradul de ocupare al terenului
- circulatia si regimul juridic al terenului si dezvoltarea infrastructurii edilitare

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. SINMARTIN:

În conformitate cu prevederile PUG Oradea şi CU nr. 672 / 19.02.2024, terenurile sunt situate în intravilanul localitatii Oradea, in afara perimetrului de protectie fata de obiectivele cu valoare de patrimoniu sau in zona de protectie a drumului judetean sau national.

Destinaţia terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului aprobate este:

Uliu – Zona de urbanizare. Locuinte cu regim de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Locuinte colective mici ;

Se vor respecta reglementarile fiscale specifice localitatii sau a zonei, stabilite prin acte administrative de catre Consiliul Local Oradea.

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

POT existent : 0 %

CUT existent : 0.0

Terenurile studiate se afla in intravilanul Municipiului Oradea, Judetul Bihor si sunt amplasate in partea de nord-vest a localitatii.

Investiţia propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonarile functionale aprobare în Regulamentul General de Urbanism.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor şi a proiectelor elaborate anterior:

P.U.G. Oradea

Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. şi a stabilirii limitei de proprietate precum şi a eventualelor diferenţe de nivel;

Lista studiilor şi a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

S-a obtinut certificatul de urbanism nr. 5303 din data de 11.12.2023.

Date statistice:

- nu este cazul

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei: nu este cazul.

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Parcelele studiate sunt amplasate in zona de nord-vest a localitatii Oradea, nr.cad. 13165, 13166.

Accesul la terenuri se poate realizeaza pe latura de est, atat pietonal cat si auto, de pe strada Plantelor, iar de pe latura vest de pe str. Gurghiului si str. Pavilioanele C.F.R.

Parcelele identificate prin nr.cad. 13165, 13166 la ora actuala sunt libere de constructii.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Perimetrul studiat, compus din nr.cad 13165 si nr.cad. 13166 si strazile care asigura circulatia rutiera si pietonala, respectiv Str. Gurghiului, Str. Pavilionului C.F.R. si Str. Plantelor se învecinează:

La Est – Teren in proprietarea publica a Primariei Oradea : nr.cad. 216238, nr.cad. 165758 – str. Plantelor

La Vest – nr.cad. 18536, 18537, 173840, 173841, 175311, 175318, 175319, 175324 – proprietati private in proprietatea persoanelor fizice sau juridice, alaturi de strazile amplasate intre aceste cadastrale, printre care si Str. Pavilionului C.F.R. cu nr.cad. 15082, care desparte cele doua numere cadastrale care au generat P.U.Z. si nr.cad. 175329 strada publica in proprietatea Primariei Oradea.

La Nord – Str. Gurghiului, nr. cad. 212494

La Sud – Teren in prop. privata nr.cad. 161838, 161839, 212703, 161841, 161843, 13188, 157955.

2.3. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Accesul se va realizeaza in de pe latura de est, din strada Plantelor pentru parcelele de colt cu front la strada Plantelor, restul loturilor destinate locuirii urmand sa aibe accesul de pe strazile perpendiculare pe Strada Plantelor, respectiv Str. Gurghiului, Str. Pavilionului C.F.R., si de pe drumurile publice nou propuse (Lot 59, Lot 60 si Lot 61).

In zona de studiu exista retele de-a lungul str. Plantelor si a str. Gurghiului.

2.4. CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA

Accesibilitata la caile de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale: accesul se va realizeaza in de pe latura de est, din strada Plantelor pentru parcelele de colt cu front la strada Plantelor, restul loturilor destinate locuirii urmand sa aibe accesul de pe strazile perpendiculare pe Strada Plantelor, respectiv Str. Gurghiului, Str. Pavilionului C.F.R., si de pe drumurile publice nou propuse (Lot 59, Lot 60 si Lot 61).

Deplasarea autoturismelor se va realiza prin drumurile existente si prin cele nou propuse. Pietonii se vor putea deplasa pe trotuarul amplasat de-a lungul drumului, care are la randul sau un profil de min. 1.5 m - aferent profilului stradal de 9.00 m, respectiv min. 2.0 m – aferent profilului stradal de 12.00

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Relaționări între funcțiuni.

Se doreste lotizarea terenurilor in 63 de loturi, din care:
4 loturi destinate prelungirii si largirii strazilor publice existente in zona
1 lot destinat serviciilor cu acces public
57 loturi destinate locuintelor individuale sau de tip duplex sau cuplate

Amplasarea corpurilor principale de constructii se va realiza conform RLU la prezenta documentatie.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

In zona de studiu exista retele de-a lungul str. Plantelor si a str. Gurghiului, atat apa cat si canalizare si energie electrica.

Se propune extinderea retelelor de-a lungul strazilor noi create.

2.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ ŞI CANALIZARE

Apa potabila se va obtine prin racord la fiecare parcela propusa la reteaua de apa, propusa spre extindere.

Canalizarea apelor uzate se va executa in reteaua de canalizare, propusa spre extindere si bransarea la fiecare parcela noua.

2.6.2. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea se va prin centrale termice proprii.

2.6.3.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrica a constructilor noi propuse se va realiza prin racod la reteaua electrica.

2.6.4. TELEFONIZARE

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la rețeaua de telefonie fixă din zonă.

Pe terenurile studiate nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităților publice care să poată fi afectate de investiția nou propusă.

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se propune dezmembrarea celor doua parcele in 28 de loturi (Nr.Cad. 13165) respectiv 35 de loturi (Nr.Cad. 13166), schimbarea destinatiei terenului din : Uliu – Zona de urbanizare - Locuinte cu regim mic de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. - locuinte colective mici in :

L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime,

L2: Locuinte individuale si sau semicolectiva cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative,

Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente si

V - Zona verde privata, cu acces public.

Solutia propusa prin proiect nu afecteaza parcelele invecinate. Reglementarile urbanistice propuse sunt destinate strict parcelelor studiate.

Din numarul total de 63 de loturi propuse, 5 sunt destinate realizarii a 3 drumuri cu profile de 9.00 m (Lot 61) si de 12.00 m (Lot 59 si 60), respectiv largirii profilului stradal al strazii Gurghiului la 12.00 m (Lot 62) si permeabilizarii circulatiei (Lot 63).

Un loc este propus pentru servicii cu acces public si 57 de loturi destinte locuintelor.

Pe loturile 1-14, 21-31 si 38-53 este permisa construirea de locuinte individuale.

Pe loturile 15-20, 33-37 si 54-58 este permisa construirea de locuinte individuale, cuplate sau duplex cu maxim doua unitati locative.

Regimul maxim de inaltime permis pe loturile destinate locuintelor este de : S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.

Regimul maxim de inaltime permis pe lotul de servicii este de : S/D+P+2+R/M

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și CU nr. 672 / 19.02.2024, terenurile sunt situate în intravilanul localitatii Oradea, in afara perimetrului de protectie fata de obiectivele cu valoare de patrimoniu sau in zona de protectie a drumului judetean sau national.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este:

Uliu – Zona de urbanizare. Locuinte cu regim de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Locuinte colective mici ;

Se vor respecta reglementarile fiscale specifice localitatii sau a zonei, stabilite prin acte administrative de catre Consiliul Local Oradea.

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

POT existent : 0 %

CUT existent : 0.0

Suprafata totala a terenului pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. are o suprafata 33 298 mp, din care:

S. Terenuri care au generat PUZ = 31 700 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13165 = 12 633 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13166 = 19 067 mp

S. Teren in proprietatea Primariei Oradea – str. Pavilioanele C.F.R.: 1 598 mp

Suprafate rezultate in urma bilantului teritorial pe terenuri studiate:

Suprafata rezervata loturilor de locuire : 26082 mp,

Suprafata teren rezervata pentru creare drumuri publice : 4 548 mp

Suprafata rezervata zonei de servicii : 1 070 mp

Suprafate rezultate in urma bilantului teritorial pe zona de studiu :

Suprafata verde propusa in zona de studiu : 3 307 mp, din care:

- Spatii verzi pe domeniul public : 608 mp – amplasate in aliniamentul profilelor stradale.
- Spatii verzi pe domeniul privat, dar cu acces public : 2 699 mp

Carosabil si trotuare :

- Carosabil si troatuar pe teren in domeniul public: 1 391 mp
- Carosabil si trotuar nou creat prin trecerea terenului din prop.privata in prop. Publica : 4 116 mp
- Trotuare pe zona V pt accese pe terenuri private: 869 mp

Zona destinate locuirii: 22 685 mp – zona construibila si imprejmuita

Zona servizii : 930 mp – zona construibila si imprejmuita.

3.3. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUARII POLUARII

Nu este cazul. In zona nu sunt premise servicii poluante.

3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Suprafata zona propusa spre Urbanizare = 33 298 mp, din care:

S. Terenuri care au generat PUZ = 31 700 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13165 = 12 633 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13166 = 19 067 mp

S. Teren in proprietatea Primariei – str. Pavilioanele C.F.R. = 1 598 mp.

- Suprafete loturi propuse:

LOT 1 = 416 mp
LOT 2 = 381 mp
LOT 3 = 379 mp
LOT 4 = 377 mp
LOT 5 = 374 mp
LOT 6 = 372 mp
LOT 7 = 438 mp
LOT 8 = 398 mp
LOT 9 = 382 mp
LOT 10 = 380 mp
LOT 11 = 377 mp
LOT 12 = 375 mp
LOT 13 = 373 mp
LOT 14 = 444 mp
LOT 15 = 500 mp
LOT 16 = 524 mp
LOT 17 = 536 mp
LOT 18 = 538 mp
LOT 19 = 523 mp
LOT 20 = 500 mp

LOT 21 = 488 mp
LOT 22 = 448 mp
LOT 23 = 448 mp
LOT 24 = 448 mp
LOT 25 = 448 mp
LOT 26 = 468 mp
LOT 27 = 479 mp
LOT 28 = 480 mp
LOT 29 = 480 mp
LOT 30 = 480 mp
LOT 31 = 480 mp
LOT 32 = 1 070 mp - Servicii
LOT 33 = 505 mp
LOT 34 = 510 mp
LOT 35 = 510 mp
LOT 36 = 510 mp
LOT 37 = 510 mp
LOT 38 = 444 mp
LOT 39 = 444 mp
LOT 40 = 444 mp
LOT 41 = 444 mp
LOT 42 = 444 mp
LOT 43 = 444 m
LOT 44 = 440 mp
LOT 45 = 446 mp
LOT 46 = 446 mp
LOT 47 = 446 mp
LOT 48 = 446 mp
LOT 49 = 446 mp
LOT 50 = 446 mp
LOT 51 = 446 mp
LOT 52 = 511 mp
LOT 53 = 511 mp
LOT 54 = 511 mp
LOT 55 = 511 mp
LOT 56 = 511 mp
LOT 57 = 511 mp
LOT 58 = 511 mp
LOT 59 = 1 633 mp – drum public
LOT 60 = 1 614 mp – drum public
LOT 61 = 1 236 mp – drum public
LOT 62 = 61 mp – drum public
LOT 63 = 4 mp – drum public

Se propune cedarea unei suprafete de teren de 4 548 m pentru reglementarea profilelor stradale.

Astfel ca suprafata totala a zonei destinate locuirii si de servicii este de 27 152.00 m

3.5.1. CRITERIILE DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

Organizarea urbanistică s-a făcut ținând cont de următoarele criterii:

- Potențialul terenurilor studiate pentru realizarea acestui tip de obiectiv;
- Asigurarea amenajărilor necesare și a amplasamentelor pentru obiectivele de investiții prevăzute în zonă;
- Integrarea elementelor existente în soluția propusă;

3.5.2. FUNCȚIUNI PROPUSE:

L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime,

L2: Locuinte individuale si sau semicolectiva cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative,

Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente si

V - Zona verde privata, cu acces public.

3.5.3. BILANȚUL TERITORIAL ŞI INDICI MAXIMALI ADMIŞI

Zona locuinte si servicii complementare : L1 si L2

P.O.T. maxim admis: 35 %

C.U.T. maxim admis: 0.9

Zona servcii cu acces public : I/S

P.O.T. maxim admis: 60 %

C.U.T. maxim admis: 2.8

Zona verde cu acces public : V

P.O.T. maxim admis: 0 %

C.U.T. maxim admis: 0

REGIM TEHNIC PROPUS:

Zonificare propusa: L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime

LOT 1 - 14, 21 - 31 si 38 - 53

Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaj, filigorie

Utilizari admise cu conditionari:

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en detail, conform Anexei 1 la PUG Oradea, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- 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 manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- să se desfasoare în paralel cu functiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Utilizari interzise: altele decat cele admise mai sus.

Suprafata minima lot: 370.0 mp

Front stradal minim: 12.0 m

Retragere aliniament: min. 3.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi pt.corp principal cat si pt corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi.

Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.

Garajele se vor retrage cu minim 6.0 m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

Retrageri laterale: Constructii principale: min. 3.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic

Constructii secundare: (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil.

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipii limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.

Retrageri posterioare: minim 6.0 m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire.

Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE cladirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.

Regim de inaltime: S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.
Etajul se va retrage cu min. 1,80 m, fata de fatada principala

Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m

H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8.00 m

H. max. coama - spatii anexe: 3.50 m

Spatii verzi: minim 40% din S. terenului

Loc parcare: minim 1 loc / locuinta
minim 2 locuri / in cazul prezentei serviciilor pe parcela.

Acces auto: Latime maxima acces auto: 5 m

Tipuri cladiri secundare: Filigorii, piscine, anexe gospodaresti, garaje

Suprafata max. totala anexe: 80 mp

P.O.T. 35 % - locuinte si servicii

C.U.T. 0.9 - locuinte si servicii

Aspect exterior corp cladiri spre Str. Plantelor: Toate fatadele se vor trata in mod unitar,

Fatada principala de la cladirile de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va orienta spre Str. Plantelor.

Accesul in corpurile principale de cladire de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va realiza din str. Plantelor

Imprejmuire: H. Maxim 2.50 m

Limita inprejmuirii spre strada se va amplasa cu retragere de 3.0 m fata de limita de proprietate a parcelelor, respectiv intre zona verde si Liu.

REGIM TEHNIC PROPUS:

Zonificare propusa: L2: Locuinte individuale si/sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim doua unitati locative cu regim redus de inaltime

LOT 15-20, 33-37 si 54-58

Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale) , cuplate sau duplex cu maxim doua unitati locative si anexele acestora si anexele acestora: garaj, filigorie

Utilizari admise cu conditionari:

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en detail, conform Anexei 1 la PUG Oradea, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- 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 manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- să se desfasoare în paralel cu functiunea de locuire;

- suprafața utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Utilizari interzise: altele decat cele admise mai sus.

Suprafata minima lot: 500.0 mp

Front stradal minim: 12.0 m

Amplasarea pe parcela a doua unitati locative: se vor amplasa in sistem cuplat sau duplex. NU se permite amplasara a doua corpuri de cladire principale individual pe aceasi parcela.

Retragere aliniament: min. 3.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi pt.corp principal cat si pt corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi.

Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.

Garajele se vor retrage cu minim 6.0 m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

Retrageri laterale: Constructii principale: min. 3.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic

Constructii secundare: (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil.

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipii limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.

Retrageri posterioare: minim 6.0 m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire.

Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE cladirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.

Regim de inaltime: S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.

Etajul se va retrage cu min. 1,80 m, fata de fatada principala

Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m

H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8.00 m

H. max. coama - spatii anexe: 3.50 m

Spatii verzi: minim 40% din S. terenului

Loc parcare: minim 1 loc / locuinta

minim 2 locuri / in cazul prezentei serviciilor pe parcela.

Acces auto: Latime maxima acces auto: 5 m

Tipuri cladiri secundare: Filigorii, piscine, anexe gospodaresti, garaje

Suprafata max. totala anexe: 80 mp

P.O.T. 35 % - locuinte si servicii

C.U.T. 0.9 - locuinte si servicii

Aspect exterior corp cladiri spre Str. Plantelor: Toate fatadele se vor trata in mod unitar,

Fatada principala de la cladirile de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va orienta spre Str. Plantelor.

Accesul in corpurile principale de cladire de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va realiza din str. Plantelor

Imprejmuire: H. Maxim 2.50 m

Limita inprejmuirii spre strada se va amplasa cu retragere de 3.0 m fata de limita de proprietate a parcelelor, respectiv intre zona verde si Liu.

REGIM TEHNIC PROPUS:

Zonificare propusa: Is / Va1 - Zona servicii constituite in ansambluri independente

Utilizari admise in Is: Servicii administrative, servicii de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare (comert en-detail, alimentatie publica, acces public,

servicii manufacturiere), de cultura, invatamant, cercetare, sanatate si asistenta sociala, turism (cladiri de cazare)

In cazul identificarii unei necesitati, este permisa modificarea din zona de tip I/S in zona de tip Va1, cu reglementari specifice Va, in baza unui aviz Arhitect Sef de la Primaria Oradea.

Este permisa modificarea zonei de servicii pe baza de PUZ, dar nu este permisa reducerea suprafetei acesteia sau schimbarea in zona de locuit.

Retragere aliniament: min. 6.00 m - minim la aliniament cu zona V.

Retrageri laterale: min.4.50 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai putin de 1/2 din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superiora.

Retragere posterioara: min. 6.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H maxim al cladirii

Regim de inaltime: maxim: S/D+P+2+R/M

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 15.00 m

Spatii verzi: minim 20% din s. terenului

Loc parcare: Conf. Anexei 2 la PUG Oradea

P.O.T. 60 %

C.U.T. 2.8

Imprejmuire: H. Maxim 2.50 m. Spre spatiul public va avea soclu opac cu H.max. 80 cm si o parte transparenta. Se recomanda dublarea imprejmuirii de garduri vii.

Zona verde cu acces public NU se va imprejmui, limita imprejmuirii se va amplasa intre zona V si zona Is.

REGIM TEHNIC PROPUS:

Zonificare propusa: V - Zona verde privata, cu acces public

Zonificare propusa : Promenade, spatii verzi amenajate cu acces public nelimitat, pe teren privat.

Utilizari admise : Plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme, mobilien urban, amenajari pentru joaca, odihna, echipari edilitare.

P.O.T. 0 %

C.U.T. 0.0

Imprejmuire : Se vor amplasa cu o retragere de min.3.0 m fata de aliniamentul parcelelor, respectiv la limita de proprietate a terenului, la limita dintre zona verde si Liu, respectiv IS.

Intretinerea spatiilor verzi din aceasta zona revine in sarcina proprietarilor parcelelor private.

Studiile geotehnice si proiectele de specialitate intocmite de beneficiari vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in vedere specificul programului propus.

Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea functionala a parcelelor, din punct de vedere a zonificarii functionale, a amplasarii constructiilor noi si a retragerilor fata de limitele terenului, teren pe care beneficiarul doreste sa construiasca cladiri cu regim de inaltime maxim de S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.

3.6 MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, terenurile studiate fac parte ca zona functionala prin RLU PUG din zona LiU – Zona propusa spre urbanizare – Locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

Se propune lotizarea terenului in 63 loturi, din care 57 cu destinatia de locuire, unul cu detinatia de servicii cu acces public si 5 destinate profilelor stradale propuse spre prelungire si largire.

Studiile geotehnice si proiectele de specialitate intocmite de beneficiari vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in edere specificul progrmamului propus.

Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea functionala a parcelelor existente si a drumurilor de acces la acestea.

3.7 ECHIPAREA EDILITARA:

- apa potabila: se va extinde reteaua existenta pana la parcelele noi propuse.
- canalizare: se va extinde reteaua existenta pana la parcelele noi propuse.
- alimentarea cu energie electrica se va face cu bransamente prin racordarea la linia de joasa tensiune, dupa extinderea ei.

CONCLUZII:

UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:

Prin PUZ se propune:

- Dezmembrarea celor 2 numere cadastrale in 63 de loturi dintre care 57 destinate locuirii, 5 destinate drumurilor si 1 destinat serviciilor.
- Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.
- Stabilirea limitei de implantare a cladiriilor propuse.
- Stabilirea regimului de inaltime propus.

Indicatorii urbanistici propusi prin PUZ elaborat sunt:

- L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime, POT max 35 %, CUT max 0.9
- L2: Locuinte individuale si sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative, POT max 35 % CUT max 0.9
- Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente POT max 60 %, CUT max 2.8
- V - Zona verde privata, cu acces public.: POT max: 0 %, CUT max 0

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Dorin Florian F. LETEA
arhitect-urbanist
U D 3 D 20 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

Întocmit,
Arh. Gavrilas Adela

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Adela-Claudia D.D. GAVRILAS
arhitect diplomat
U E 21
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
"PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME»

MUNICIPIUL ORADEA, STR. PAVILIOANELE C.F.R., NR.CAD. 13165 SI 13166
JUDETUL BIHOR

CAP. I – Dispoziţii generale

1. Rolul R.L.U.

Prezența documentație se întocmeşte conform Reglementării tehnice " Ghid Privind Metodologia de Elaborare şi Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal " ,Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni şi prescripții) sunt obligatorii pe parcelele cu nr.Cad. 13165 si 13166 ce face obiectul PUZ

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 şi Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 şi prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului modificată şi completată în 2006.

Reglementările cuprinse în P.U.G. şi în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru parcelele ce fac obiectul PUZ.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate şi cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ –ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni şi restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcțiilor din zona studiată.

In cadrul PUZ de urbanizare se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- Directiile de dezvoltare a zonei studiate;
- Dezvoltarea infrastructurii rutiere si trasarea profilelor stradale noi propuse;
- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare;
- Stabilitea zonificarii functionale in cadrul zonei studiate.
- Stabilirea utilizarii si activitatilor permise in fiecare categorie de functiuni.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- accese pe proprietate ;
- lotizarea parcelelor studiate;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- retrageri fata de limitele laterale ale terenului.
- retrageri fata de alimiament
- zonificarea functionala a terenului
- indici tehnici maximi admisi
- măsuri de protecție a mediului.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R. L. U. stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului şi publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare şi conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare şi conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidul privind metodologia de elaborare şi conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea şi aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind privind amenajarea teritoriului şi urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea şi completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății şi justiției precum şi unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor şi turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deşeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecție sanitară şi hidrogeologică;
- Codul civil.
- Aviz de oportunitate – Eliberat de Primaria Oradea.
- PUG ORADEA.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr. CAD: 13165 si 13166 in proprietatea dn-lui [redacted]

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană şi obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic de Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajările propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Se vor respecta următoarele priorități:

- Crearea condițiilor tehnico-economice propuse, alimentarea cu apa de la reteaua existenta de-a lungul carosabilului DC 54, propusa spre extindere, evacuarea apelor uzate in reteaua de canalizare propusa spre extindere si respectiv racordarea la reteaua electrica din zona și respectarea acceselor propuse.

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

- autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;
- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai în baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale;
- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;
- autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați;
- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;
- pentru parcelele studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a ternului sunt:

L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime, POT max 35 %, CUT max 0.9

L2: Locuinte individuale si sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative, POT max 35 % CUT max 0.9

Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente POT max 60 %, CUT max 2.8

V - Zona verde privata, cu acces public.: POT max: 0 %, CUT max 0

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;
- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli privind construirea pe parcelă

Terenurile studiate se afla in intravilanul Municipiului Oradea, Judetul Bihor si sunt amplasate in partea de nord-vest a localitatii.

Accesul la terenuri se poate realizeaza pe latura de est, atat pietonal cat si auto, de pe strada Plantelor, iar de pe latura vest de pe str. Gurghiului si str. Pavilioanele C.F.R.

Parcelele identificate prin nr.cad. 13165, 13166 la ora actuala sunt libere de constructii.

Investiția propusă de beneficiar se încadrează în caracteristicile zonarile functionale aprobare în Regulamentul General de Urbanism.

Perimetrul studiat, compus din nr.cad 13165 si nr.cad. 13166 si strazile care asigura circulatia rutiera si pietonala, respectiv Str. Gurghiului, Str. Pavilionului C.F.R. si Str. Plantelor se învecinează:

La Est – Teren in proprietarea publica a Primariei Oradea : nr.cad. 216238, nr.cad. 165758 – str. Plantelor

La Vest – nr.cad. 18536, 18537, 173840, 173841, 175311, 175318, 175319, 175324 – proprietati private in proprietatea persoanelor fizice sau juridice, alaturi de strazile amplasate intre aceste cadastrale, printre care si Str. Pavilionului C.F.R. cu nr.cad. 15082, care desparte cele doua numere cadastrale care au generat P.U.Z. si nr.cad. 175329 strada publica in proprietatea Primariei Oradea.

La Nord – Str. Gurghiului, nr. cad. 212494

La Sud – Teren in prop. privata nr.cad. 161838, 161839, 212703, 161841, 161843, 13188, 157955.

În conformitate cu prevederile PUG Oradea și CU nr. 672 / 19.02.2024, terenurile sunt situate în intravilanul localitatii Oradea, in afara perimetrului de protectie fata de obiectivele cu valoare de patrimoniu sau in zona de protectie a drumului judetean sau national.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este:

Uliu – Zona de urbanizare. Locuinte cu regim de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Locuinte colective mici ;

Se vor respecta reglementarile fiscale specifice localitatii sau a zonei, stabilite prin acte administrative de catre Consiliul Local Oradea.

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

POT existent : 0 %

CUT existent : 0.0

Funcțiuni propuse in zona de urbanizare:

L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime,

L2: Locuinte individuale si sau semicolectiva cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative,

Is /Va1 - Zona servicii constituite in ansambluri independente si

V - Zona verde privata, cu acces public.

Soluția propusă în proiectul prezent nu afectează parcelele sau zonele învecinate, viitoarele constructii se vor incadra in limita de implantare propusa in fiecare zona functionala si in prezentata documentatie.

Suprafata totala a terenului pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. are o suprafata 33 298 mp, din care:

S. Terenuri care au generat PUZ = 31 700 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13165 = 12 633 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13166 = 19 067 mp

S. Teren in proprietatea Primariei Oradea – str. Pavilioanele C.F.R.: 1 598 mp

Suprafate rezultate in urma bilantului teritorial pe terenuri studiate:

Suprafata rezervata loturilor de locuire : 26082 mp,

Suprafata teren rezervata pentru creare drumuri publice : 4 548 mp

Suprafata rezervata zonei de servicii : 1 070 mp

Suprafate rezultate in urma bilantului teritorial pe zona de studiu :

Suprafata verde propusa in zona de studiu : 3 307 mp, din care:

- Spatii verzi pe domeniul public : 608 mp – amplasate in aliniamentul profilelor stradale.
- Spatii verzi pe domeniul privat, dar cu acces public : 2 699 mp

Carosabil si trotuare :
- Carosabil si troatuar pe teren in domeniul public: 1 391 mp
- Carosabil si trotuar nou creat prin trecerea terenului din prop.privata in prop. Publica : 4 116 mp
- Trotuare pe zona V pt accese pe terenuri private: 869 mp

Zona destinate locuirii: 22 685 mp – zona construibila si imprejmuita
Zona servizii : 930 mp – zona construibila si imprejmuita.

Din numarul total de 63 de loturi propuse, 5 sunt destinate realizarii a 3 drumuri cu profile de 9.00 m (Lot 61) si de 12.00 m (Lot 59 si 60), respectiv largirii profilului stradal al strazii Gurghiului la 12.00 m (Lot 62) si permeabilizarii circulatiei (Lot 63).

Un loc este propus pentru servicii cu acces public si 57 de loturi destinte locuintelor.

Pe loturile 1-14, 21-31 si 38-53 este permisa construirea de locuinte individuale.

Pe loturile 15-20, 33-37 si 54-58 este permisa construirea de locuinte individuale, cuplate sau duplex cu maxim doua unitati locative.

Regimul maxim de inaltime permis pe loturile destinate locuintelor este de : S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.

Regimul maxim de inaltime permis pe lotul de servicii este de : S/D+P+2+R/M

7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Cladirile se vor amplasa in retragere fata de aliniament, in front discontinu, deschis.

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

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

Prin prezentul studiu s-au stabilit limitele de amplasare a clădirilor.

Retragerile propuse sunt următoarele, atat pt. zona L1 si L2:

Retragere aliniament: min. 3.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi pt.corp principal cat si pt corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi.
Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.
Garajele se vor retrage cu minim 6.0 m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

Retrageri laterale: Constructii principale: min. 3.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic
Constructii secundare: (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil.
Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipii limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.

Retrageri posterioare: minim 6.0 m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire.
Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE cladirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.

Retragerile propuse sunt următoarele pt. zona I/S:

Retragere aliniament: min. 6.00 m - minim la aliniament cu zona V.

Retrageri laterale: min.4.50 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai putin de 1/2 din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superiora.

Retragere posterioara: min. 6.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H maxim al cladirii

Reguli de amplasare a cladirilor fata de altele pe aceeasi parcela:

Le loturile din Zona L2 amplasarea pe parcela a doua unitati locative: se vor amplasa in sistem cuplat sau duplex. NU se permite amplasara a doua corpuri de cladire principale individual pe aceasi parcela.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatoii

Accesibilitata la caile de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale: accesul se va realizeaza in de pe latura de est, din strada Plantelor pentru parcelele de colt cu front la strada Plantelor, restul loturilor destinate locuirii urmand sa aibe accesul de pe strazile perpendiculare pe Strada Plantelor, respectiv Str. Gurghiului, Str. Pavilionului C.F.R., si de pe drumurile publice nou propuse (Lot 59, Lot 60 si Lot 61).

Deplasarea autoturismelor se va realiza prin drumurile existente si prin cele nou propuse. Pietonii se vor putea deplasa pe trotuarul amplasat de-a lungul drumului, care are la randul sau un profil de min. 1.5 m - aferent profilului stradal de 9.00 m, respectiv min. 2.0 m – aferent profilului stradal de 12.00

Pe fiecare lot cu o cladire cu Aria Utila mai mica de 150 mp se va asigura minim 1 loc de parcare.

Pe fiecare lot cu o cladire cu Aria Utila mai mare de 150 mp se va asigura minim 2 locuri de parcare, dintre care cel putin unul incorporate in volumul cladirii principale sau intr-un garaj.

Grarajul va fi amplasat la o distanta de 6.00 m fata de aliniament, pentru a permite parcarea unei masini in fata.

Pentru zona functionala **I/S** numarul parcarilor se va dimensiona conform Anexei 2 la PUG Oradea, in functie de functiunea cladiirii propuse.

Parcarile se vor asigura in incinta fiecarui lot.

Accesul la parcela de servicii se va realiza din str. Plantelor.

Accesul la parcelele de locuire se va realiza atat in str. Plantelor cat si din str. Amplasate perpendicular pe aceasta.

9. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de înălţime propus pentru zona L1 si L2:

Regim de inaltime cladiri principale:
S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.
Etajul se va retrage cu min. 1,80 m, fata de fatada principala
Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m
H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8.00 m
H. max. coama - spatii anexe: 3.50 m

Regimul de inaltime propus pentru zona Is :

Regim de inaltime: maxim: S/D+P+2+R/M
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 15.00 m

10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Constructiile noi se vor racorda la reţeaua de energie electrică existenta in zona.

Se propune extinderea retelei de apa si canalizare, de-a lungul profilelor stradale noi create.

10. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor din zona L1 si L2 se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de minim 3.00 m si maxim 6.0, retrageri laterale de minim 2.00 m cu 4.00 m sau 3.00 m cu 3.00 m si retrgerea spate de 6.00 m.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

Amplasarea corpurilor principale in interiorul parcelelor din zona I/S se va face conform regulamentului de urbanism propus pe zona, respectiv cu o retragere de la frontul stradal de 6.00, retrageri laterale de minim 4.5 m, sau minim ½ din H maixim la atic sau la cornisa superioara.

Amplasarea corpurilor secundare si a anexelor se va face conform Cod Civil.

Toate parcelele noi create vor avea o forma regulate.

Suprafata zona propusa spre Urbanizare = 33 298 mp, din care:

S. Terenuri care au generat PUZ = 31 700 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13165 = 12 633 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13166 = 19 067 mp

S. Teren in proprietatea Primariei – str. Pavilioanele C.F.R. = 1 598 mp.

- Suprafete loturi propuse:

LOT 1 = 416 mp
LOT 2 = 381 mp
LOT 3 = 379 mp
LOT 4 = 377 mp
LOT 5 = 374 mp
LOT 6 = 372 mp
LOT 7 = 438 mp
LOT 8 = 398 mp
LOT 9 = 382 mp
LOT 10 = 380 mp
LOT 11 = 377 mp
LOT 12 = 375 mp
LOT 13 = 373 mp
LOT 14 = 444 mp
LOT 15 = 500 mp
LOT 16 = 524 mp
LOT 17 = 536 mp
LOT 18 = 538 mp
LOT 19 = 523 mp
LOT 20 = 500 mp
LOT 21 = 488 mp
LOT 22 = 448 mp
LOT 23 = 448 mp
LOT 24 = 448 mp
LOT 25 = 448 mp
LOT 26 = 468 mp
LOT 27 = 479 mp
LOT 28 = 480 mp
LOT 29 = 480 mp
LOT 30 = 480 mp
LOT 31 = 480 mp
LOT 32 = 1 070 mp - Servicii
LOT 33 = 505 mp
LOT 34 = 510 mp
LOT 35 = 510 mp
LOT 36 = 510 mp
LOT 37 = 510 mp
LOT 38 = 444 mp
LOT 39 = 444 mp
LOT 40 = 444 mp
LOT 41 = 444 mp
LOT 42 = 444 mp
LOT 43 = 444 m
LOT 44 = 440 mp
LOT 45 = 446 mp

LOT 46 = 446 mp
LOT 47 = 446 mp
LOT 48 = 446 mp
LOT 49 = 446 mp
LOT 50 = 446 mp
LOT 51 = 446 mp
LOT 52 = 511 mp
LOT 53 = 511 mp
LOT 54 = 511 mp
LOT 55 = 511 mp
LOT 56 = 511 mp
LOT 57 = 511 mp
LOT 58 = 511 mp
LOT 59 = 1 633 mp – drum public
LOT 60 = 1 614 mp – drum public
LOT 61 = 1 236 mp – drum public
LOT 62 = 61 mp – drum public
LOT 63 = 4 mp – drum public

Se propune cedarea unei suprafete de teren de 4 548 m pentru reglementarea profilelor stradale.

Astfel ca suprafata totala a zonei destinate locuirii si de servicii este de 27 152.00 m

11. Bilanturi teritoriale

Suprafata totala a terenului pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. are o suprafata 33 298 mp, din care:

S. Terenuri care au generat PUZ = 31 700 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13165 = 12 633 mp

Suprafata Nr. Cadastral: 13166 = 19 067 mp

S. Teren in proprietatea Primariei Oradea – str. Pavilioanele C.F.R.: 1 598 mp

Suprafate rezultate in urma bilantului teritorial pe terenuri studiate:

Suprafata rezervata loturilor de locuire : 26082 mp,

Suprafata teren rezervata pentru creare drumuri publice : 4 548 mp

Suprafata rezervata zonei de servicii : 1 070 mp

Suprafate rezultate in urma bilantului teritorial pe zona de studiu :

Suprafata verde propusa in zona de studiu : 3 307 mp, din care:

- Spatii verzi pe domeniul public : 608 mp – amplasate in aliniamentul profilelor stradale.
- Spatii verzi pe domeniul privat, dar cu acces public : 2 699 mp

Carosabil si trotuare :

- Carosabil si troatuar pe teren in domeniul public: 1 391 mp
- Carosabil si trotuar nou creat prin trecerea terenului din prop.privata in prop. Publica : 4 116 mp
- Trotuare pe zona V pt accese pe terenuri private: 869 mp

Zona destinate locuirii: 22 685 mp – zona construibila si imprejmuita

Zona servizii : 930 mp – zona construibila si imprejmuita.

11. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejmuiri

Spații verzi

Pe ansamblul parcelei, se vor organiza spatii verzi plantate minin 20% din suprafata totala, si vor cuprinde exclusive vegetatie (joasa, medie si inalta)

Împrejmuiri

Modul de realizare al împrejmuirilor se face cu respectarea prevederilor art 584, 600 si 604 din Codul Civil și anume:

a) Împrejmuirea spre domeniul public se va trata astfel:

- La parcelele amplasate de-a lungul drumului de 16.0 m, respectiv de 12.00 m se va realiza cu o retragere fata de limita de proprietate
- spre spatial public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire.
- împrejmuirile propuse vor asigura scurgerea apelor pluviale
- portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

CAP. III – Zonificarea funcțională

Funcțiunea existenta: ULiu – Zona de urbanizare – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, Locuinte colective mici.

Funcțiuni propuse in zona de urbanizare:

L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime,

L2: Locuinte individuale si sau semicolectiva cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative,

Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente si

V - Zona verde privata, cu acces public.

Pentru parcelele studiate în prezentul PUZ valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a ternului sunt:

Pentru zona de locuire L1 si L2 - POT max = 35 % şi CUT max = 0.9

Pentru zona de servicii Is – POT max = 60% si CUT max = 2.8

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

REGIM TEHNIC PROPUS pentru zona: L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime

LOT 1 - 14, 21 - 31 si 38 - 53

Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaj, filigorie

Utilizari admise cu conditionari:

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en detail, conform Anexei 1 la PUG Oradea, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- 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 manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- să se desfasoare în paralel cu functiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Utilizari interzise: altele decat cele admise mai sus.

Suprafata minima lot: 370.0 mp

Front stradal minim: 12.0 m

Retragere aliniament: min. 3.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi pt.corp principal cat si pt corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi.

Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.

Garajele se vor retrage cu minim 6.0 m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.

Retrageri laterale: Constructii principale: min. 3.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic

Constructii secundare: (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil.

Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipii limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.

Retrageri posterioare: minim 6.0 m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire.

Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.

TOATE cladirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.

Regim de inaltime: S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.

Etajul se va retrage cu min. 1,80 m, fata de fatada principala

Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m

H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8.00 m

H. max. coama - spatii anexe: 3.50 m

Spatii verzi: minim 40% din S. terenului

Loc parcare: minim 1 loc / locuinta

minim 2 locuri / in cazul prezentei serviciilor pe parcela.

Acces auto: Latime maxima acces auto: 5 m

Tipuri cladiri secundare: Filigorii, piscine, anexe gospodaresti, garaje

Suprafata max. totala anexe: 80 mp

P.O.T. 35 % - locuinte si servicii

C.U.T. 0.9 - locuinte si servicii

Aspect exterior corp cladiri spre Str. Plantelor: Toate fatadele se vor trata in mod unitar,

Fatada principala de la cladirile de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va orienta spre Str. Plantelor.

Accesul in corpurile principale de cladire de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va realiza din str. Plantelor

Imprejmuire: H. Maxim 2.50 m

Limita inprejmuirii spre strada se va amplasa cu retragere de 3.0 m fata de limita de proprietate a parcelelor, respectiv intre zona verde si Liu.

<u>REGIM TEHNIC PROPUS pentru zona</u>: L2: Locuinte individuale si/sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim doua unitati locative cu regim redus de inaltime

<u>LOT 15-20, 33-37 si 54-58</u>

Utilizari admise: Locuinte individuale (unifamiliale) , cuplate sau duplex cu maxim doua unitati locative si anexele acestora si anexele acestora: garaj, filigorie

Utilizari admise cu conditionari:

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) si comert en detail, conform Anexei 1 la PUG Oradea, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- 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 manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:
- să se desfasoare în paralel cu functiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Utilizari interzise: altele decat cele admise mai sus.
Suprafata minima lot: 500.0 mp
Front stradal minim: 12.0 m
Amplasarea pe parcela a doua unitati locative: se vor amplasa in sistem cuplat sau duplex. NU se permite amplasara a doua corpuri de cladire principale individual pe aceasi parcela.
Retragere aliniament: min. 3.00 m (retragerea de 3,00 m poate fi pt.corp principal cat si pt corp secundar), la parcelele de colt se va aplica pt ambele laturi.
Retragerea se va calcula de la limita de proprietate a parcelelor.
Garajele se vor retrage cu minim 6.0 m fata de aliniament, pentru a permite parcarea in fata a unui autoturism.
Retrageri laterale: Constructii principale: min. 3.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire la streasina/atic
Constructii secundare: (anexe, garaje,etc) conform Cod Civil.
Garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipii limitelor laterale, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3.5 m.
Retrageri posterioare: minim 6.0 m - corp principal, dar nu mai putin de 1/2 din H.Maxim cladire.
Constructiile secundare se vor amplasa conform Cod Civil.
TOATE cladirile amplasare pe parcele vor respecta cumulativ toate regulile de amplasare si prevederile OMS 119/2014, privind insorirea incaperilor de locuit.
Regim de inaltime: S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.
Etajul se va retrage cu min. 1,80 m, fata de fatada principala
Regim de inaltime spatii anexe: S/D+P
H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 12.00 m
H. max. cornisa / aticul ultimului nivel: 8.00 m
H. max. coama - spatii anexe: 3.50 m
Spatii verzi: minim 40% din S. terenului
Loc parcare: minim 1 loc / locuinta
minim 2 locuri / in cazul prezentei serviciilor pe parcela.
Acces auto: Latime maxima acces auto: 5 m
Tipuri cladiri secundare: Filigorii, piscine, anexe gospodaresti, garaje
Suprafata max. totala anexe: 80 mp
P.O.T. 35 % - locuinte si servicii
C.U.T. 0.9 - locuinte si servicii
Aspect exterior corp cladiri spre Str. Plantelor: Toate fatadele se vor trata in mod unitar,
Fatada principala de la cladirile de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va orienta spre Str. Plantelor.
Accesul in corpurile principale de cladire de pe loturile 7, 14, 20, 26, 33, 38, 45, 52 se va realiza din str. Plantelor
Imprejmuire: H. Maxim 2.50 m
Limita inprejmuirii spre strada se va amplasa cu retragere de 3.0 m fata de limita de proprietate a parcelelor, respectiv intre zona verde si Liu.

REGIM TEHNIC PROPUS pentru zona: Is / Va1 - Zona servicii constituite in ansambluri independente

Utilizari admise in Is: Servicii administrative, servicii de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare (comert en-detail, alimentatie publica, acces public, servicii manufacturiere), de cultura, invatamant, cercetare, sanatate si asistenta sociala, turism (cladiri de cazare)

In cazul identificarii unei necesitati, este permisa modificarea din zona de tip I/S in zona de tip Va1, cu reglementari specifice Va, in baza unui aviz Arhitect Sef de la Primaria Oradea.

Este permisa modificarea zonei de servicii pe baza de PUZ, dar nu este permisa reducerea suprafetei acesteia sau schimbarea in zona de locuit.

Retragere aliniament: min. 6.00 m - minim la aliniament cu zona V.

Retrageri laterale: min.4.50 m la corp principal (cu respectare OMS 119/2014 cu modificari in 2018) dar nu mai putin de 1/2 din H.maxim al cladirii la atic sau cornisa superioara.

Retragere posterioara: min. 6.0 m, dar nu mai putin de 1/2 din H maxim al cladirii

Regim de inaltime: maxim: S/D+P+2+R/M

H max. coama/cel mai inalt punct al cladirii: 15.00 m

Spatii verzi: minim 20% din s. terenului

Loc parcare: Conf. Anexei 2 la PUG Oradea

P.O.T. 60 %

C.U.T. 2.8

Imprejmuire: H. Maxim 2.50 m. Spre spatiul public va avea soclu opac cu H.max. 80 cm si o parte transparenta. Se recomanda dublarea imprejmuirii de garduri vii.

Zona verde cu acces public NU se va imprejmui, limita imprejmuirii se va amplasa intre zona V si zona Is.

REGIM TEHNIC PROPUS zona : V - Zona verde privata, cu acces public

Zonificare propusa : Promenade, spatii verzi amenajate cu acces public nelimitat, pe teren privat.

Utilizari admise : Plantatii inalte, medii si joase, sistem de alei si platforme, mobilien urban, amenajari pentru joaca, odihna, echipari edilitare.

P.O.T. 0 %

C.U.T. 0.0

Imprejmuire : Se vor amplasa cu o retragere de min.3.0 m fata de aliniamentul parcelelor, respectiv la limita de proprietate a terenului, la limita dintre zona verde si Liu, respectiv IS.

Intretinerea spatiilor verzi din aceasta zona revine in sarcina proprietarilor parcelelor private.

Studiile geotehnice si proiectele de specialitate intocmite de beneficiari vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in vedere specificul programului propus.

Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea functionala a parcelelor, din punct de vedere a zonificarii functionale, a amplasarii constructiilor noi si a retragerilor fata de limitele terenului, teren pe care beneficiarul doreste sa construiasca cladiri cu regim de inaltime maxim de S/D+P+1E, S/D+P+Er, S/D+P+M - maxim 3 nivele consecutive.

Valorile indicilor urbanistici propuşi pentru fiecare zonă funcţională, se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică şi întocmirea fişei bunului imobil (FBI), după formulele:

a)**POT** = Sc/Sp x 100 (%)

b)**CUT**=Sd/Sp

în care:

Sc = suprafaţa construită la sol;

Sd = suprafaţa desfăşurată a clădirii.

Sp = suprafaţa parcelei (aşa cum este înscrisă în cadastru şi în FBI).

CAP. V – Autorizarea construcțiilor

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcele. Autorizatia de construire se va obtine in baza Certificatului de Urbanism.

- **CONCLUZII:**
  UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:

Prin PUZ se propune:

1. Dezmembrarea celor 2 numere cadastrale in 63 de loturi dintre care 57 destinate locuirii, 5 destinate drumurilor si 1 destinat serviciilor.
2. Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.
3. Stabilirea limitei de implantare a cladiriilor propuse.
4. Stabilirea regimului de inaltime propus.

Indicatorii urbanistici propusi prin PUZ elaborat sunt:

1. L1: Locuinte individuale cu regim redus de inaltime, POT max 35 %, CUT max 0.9
2. L2: Locuinte individuale si sau semicolective cu regim redus de inaltime, cu maxim 2 unitati locative, POT max 35 % CUT max 0.9
3. Is- Zona servicii constituite in ansambluri independente POT max 60 %, CUT max 2.8
4. V - Zona verde privata, cu acces public.: POT max: 0 %, CUT max 0

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Dorin Florian F. LETEA
arhitect-urbanist
D D3 DZ0 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Întocmit,
Arh. Gavrilas Adela

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Adela-Claudia D.D. GAVRILAȘ
arhitect diplomat
DZ1E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

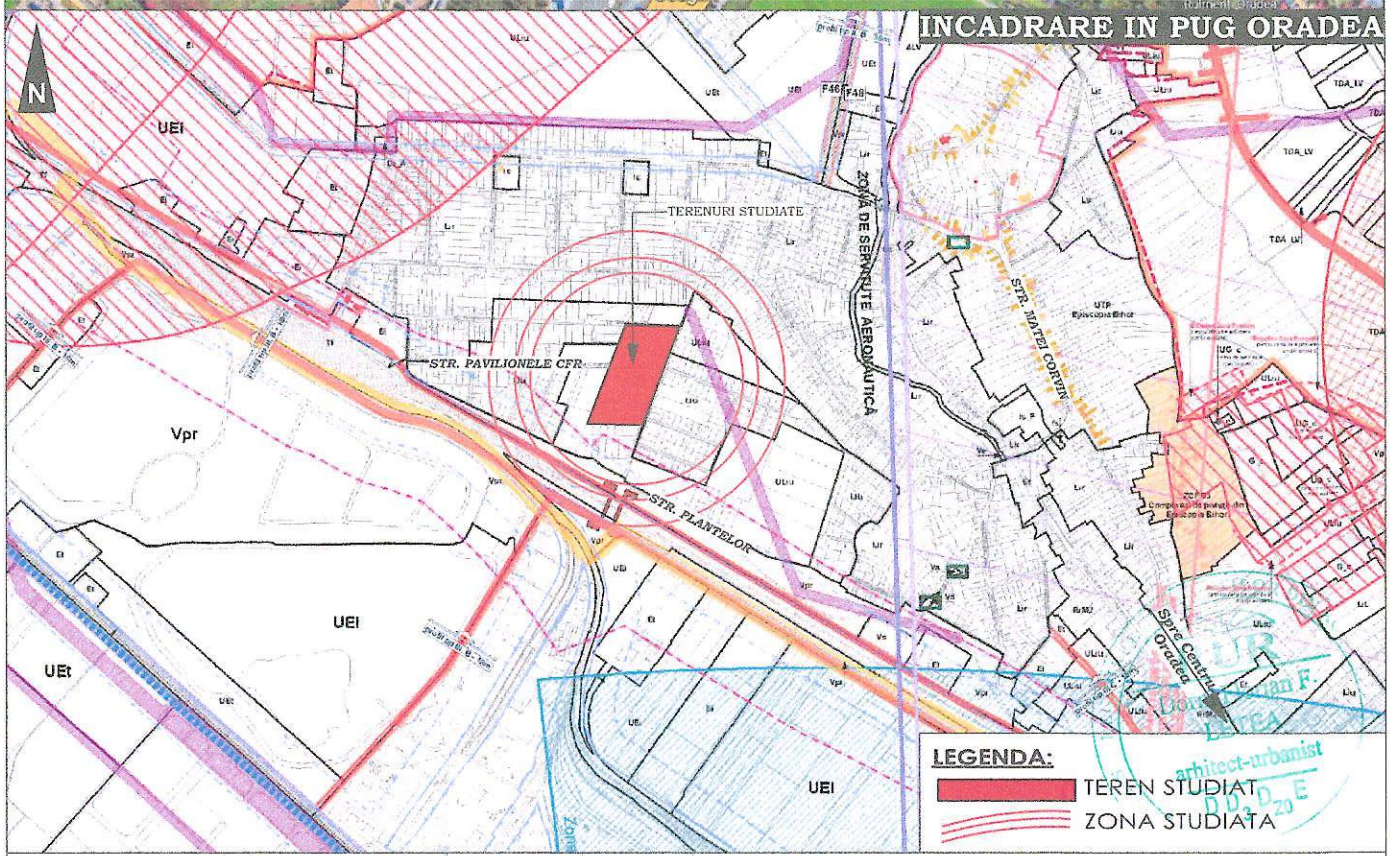
P.U.Z.

ORADEA, STR. PAVILIOANELE C.F.R., NR.CAD 13165 SI 13166, BIHOR

PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME

INCADRARE IN ZONA / PUG





Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data

urbanline

SC. URBANLINE STUDIO S.R.L.
J5/679/2002 CUI 14760715
Adresa: Oradea, str. Gheorghe Doja, nr.10, ap.2
E-mail: urbanlinestudio@gmail.com
Tel: 0744-768 161 / 0743-126 871

Beneficiar: [redacted]

Proiect nr.: 215/2023

Sef proiect:	Arh. Letea Dorin	Scara: 1:25 000	Titlu proiect: PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME Str. Pavilioanele C.F.R., nr.cad. 13165 si 13166, Mun. Oradea, Jud.Bihor
Proiectat:	Arh. Gavrilas Adela	Elaborat: SEPT. 2023	Faza: P.U.Z.
Desenat:	Arh. Gavrilas Adela	Data listarii:	Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA / PUG Plansa nr.: U.01