



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR

ARHITECT ȘEF

936



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

Proiect de HOTĂRÂRE

privind aprobare PUZ – operațiuni cadastrale, reglementare acces și construire ansamblu rezidențial (locuințe colective și dotări complementare/unitati de invatamant/sociale (grădinița/creșa); nr. cad. 176377, 166223, 176440, 176391, 176465, 176436, 176437 (UTR_ET), 207845, 176485, 176380, 208293, (UTR_Uliu) - Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 413297/2/22.10.2024 întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea privind aprobare **PUZ – operațiuni cadastrale, reglementare acces și construire ansamblu rezidențial (locuințe colective și dotări complementare/unitati de invatamant/ sociale (grădinița/ creșa); nr. cad. 176377, 166223, 176440, 176391, 176465, 176436, 176437 (UTR_ET), 207845, 176485, 176380, 208293, (UTR_Uliu) - Oradea**, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 3504/26.07.2022, la inițiativa S.C. STUDIUM GREEN S.R.L. în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3165/21.10.2024, noul beneficiar al documentației este SC ELIAS POWER SRL, reprezentant POP Alexandru, proiect nr. 2101/2022 elaborat de către S.C. Poliart SRL, arh. Tivadar Daniel, specialist cu drept de semnătură RUR pe baza documentației depusă cu nr. 277587/17.07.2024 și completată cu nr. 407938/16.10.2024. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind operațiuni cadastrale, reglementare acces și construire ansamblu rezidențial (locuințe colective și dotări complementare/unitati de invatamant/sociale (grădinița/creșa), rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în partea sudică a localității;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior

1. Conform (PUG aprobat cu HCL nr.501/2016): imobilele care au generat PUZ-ul sunt situate în 3 UTR-uri: Uliu, Et și Ve

UTR Et;

- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: activități economice terțiare;
- H max: 21,0m la cornisa, respectiv 25,0m la coama; regim de înălțime: (1-3S)+P+5+1R;
- POT max = 40,0%;
- CUT max = 2,2;
- retragerea minimă față de aliniament: dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ;
- retrageri minime față de limitele laterale: jumătatea din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m;

UTR Uliu;

- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: locuire, iar în condițiile specificate în 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 minimă față de aliniament = 6,0m (excepție loturile de colț pentru care retragerea față de noul drum public va fi de minim 3,0m);
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,0m;

- retrageri minime față de limitele posterioare = 6,0m;
- UTR_Ve-** Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- POT maxim = 1,0%; - CUT maxim = 0,01;

2. Conform PUZ aprobat cu HCL 21/2008 (zonă de locuire de tip multifamilial cu spații comerciale la parter, teren de joacă, teren de sport, grădiniță - str. Morii - str. Ogorului) din care **s-a realizat Etapa I – Reglementare acces**

- Regim înălțime: S+P+11+M;

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

- UTR de tip M;
- funcțiuni predominante - locuințe colective, servicii/comert, cresa/grădiniță;
- POT maxim = 50%; CUT maxim = 2,4 pentru parcelele comune;
- regim de înălțime propus pentru locuințele colective S+P+15 (Hmaxim 50,8m) iar pentru unitatea de învățământ P+2
- POT propus pe incintă 12,3% (POT admis 50%)
- CUT propus pe incintă 2,4; (CUT admis=2,4)
- retrageri minime față de limitele incintei nou propuse:
 - 25,0m fata de latura Nordica (h/2);
 - 14,9m fata de latura estica;
 - 11,0m fata de latura sudica;
 - 11,0m fata de latura vestica.

Circulații și accese: accesul în zonă se realizează din strada Ogorului și strada Iancu de Hunedoara pe drumul și podul care se vor constitui și se vor realiza în prima etapa a investiției, conform propunerii prezentate în planșa 04/U.

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 33630,0mp și este format din: terenurile identificate cu nr.cad. **176377, 166223, 176440, 176391, 176465, 176436, 176437 (UTR_ET), 207845, 176485, 176380, 208293**, proprietar STUDIUM GREEN SRL; În baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3165/21.10.2024, noul beneficiar al documentației este SC ELIAS POWER SRL, reprezentant POP Alexandru;

Echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin extindere și/sau branșare la rețelele existente în zona conform declarației notarială de asumare, pentru extinderea utilităților nr. 3169/21.10.2024.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prioritar în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea;

Ținând seama de prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată prin Legea nr.453/2001,

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

Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local, În baza art.129 alin.2, lit.c) și alin.6, lit.c) și art.139, alin.3, lit.e) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă **PUZ – operațiuni cadastrale, reglementare acces și construire ansamblu rezidențial (locuințe colective și dotări complementare/unitati de invatamant/sociale (grădinița/creșa); nr. cad. 176377, 166223, 176440, 176391, 176465, 176436, 176437 (UTR_ET), 207845, 176485, 176380, 208293, (UTR_Uliu) - 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:

- UTR de tip M;
- funcțiuni predominante - locuințe colective, servicii/comert, cresa/gradinita;
- POT maxim =50%; CUT maxim = 2,4 pentru parcelele comune;
- regim de înălțime propus pentru locuințele colective S+P+15 (Hmaxim 50,8m- conform aviz AACR) iar pentru unitatea de învățământ P+2
- POT propus pe incintă 12,3% (POT admis 50%)
- CUT propus pe incintă 2,4; (CUT admis=2,4)
- retrageri minime față de limitele incintei nou propuse:
 - 25,0m fata de latura Nordica (h/2);
 - 14,9m fata de latura estica;
 - 11,0m fata de latura sudica;
 - 11,0m fata de latura vistica.

Prin documentația de urbanism se propun următoarele:

- a) alipirea nr. cadastrale, care au generat PUZ-ul, pentru realizarea unei incinte
- b) reglementare acces - se va realiza de către investitor, drumul și podul peste Peța, pentru facilitarea accesului la amplasament, această investiție fiind prioritară
- c) construire ansamblu rezidențial, cu locuințe colective, respectiv 6 corpuri de cladire și dotări complementare și a unei unitati de invatamant/sociale (grădinița/creșa);
- regim de înălțime propus: S+P+15 (Hmaxim 50,8m) pentru locuințele colective si P+2 pentru unitatea de învățământ /sociala
- POT propus pe incintă 12,3% (POT admis 50%)
- CUT propus pe incintă 2,4; (CUT admis=2,4)
- Spații verzi: minim 40%
- Număr de apartamente propus: 840 (6x140=840)
- locuri de parcare propuse: minim 912 din care 583 locuri de parcare în subsol și 329 suprateerane, cu respectarea Anexei 2 aferente PUG aprobat cu HCL 501/2016;
- Se va amenaja o zonă destinată depozitarii de deșeuri menajere cu acces de golire din domeniul public. Platforma pentru deșeuri menajere va fi racordata la rețeaua de apa si canalizare si va fi prevăzută cu acces controlat;

Incinta se va amenaja conform plansei: plan reglementări 04/U și va funcționa ca un ansamblu, cu circulație auto doar perimetrală;

Circulații si accese: accesul în zonă, auto si pietonal, se realizează din strada Ogorului și strada Iancu de Hunedoara pe **drumul/podul care se va constitui și realiza în prima etapa a investiției de către investitor** (declarație autenticată notarial nr. 3167/21.10.2024), conform propunerii prezentate în planșa 04/U, pe un drum privat, perimetral incintei, cu un carosabil de 5,5m;

- Terenul necesar constituirii drumurilor de acces va trece, în mod etapizat, din domeniul privat în proprietatea publica a municipiului Oradea (conform propunerii prezentate în plansa U4), **prima etapa revenind initiatorului PUZ-ului;**

- Terenul necesar lărgirii străzii, respectiv cel necesar dezvoltării rețelei stradale, va trece, din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarației autentificate notarial cu nr. 3167/21.10.2024, inițiatorul PUZ-ului se angajează ca va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar lărgirii străzilor propuse prin

documentația de urbanism, în concordanță cu propunerile din PUZ, teren ce va trece în proprietatea municipiului Oradea;

- *Dupa aprobarea PUZ-ului, si dupa parcurgerea procedurii descrisa la capitolul urmator "Asigurarea utilitatilor"* (adica dupa finalizarea retelelor de utilitati si a amenajarilor drumurilor), prin grija beneficiarului, documentatia cadastrala, impreuna cu actul de renuntare se va inregistra la Directia Patrimoniu Imobiliar, in vederea trecerii in domeniul public cu destinatia de drum public.

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 balastate), 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 ".

Pe perioada in care drumurile sunt in proprietate privata, se instituie dreptul de servitute in favoarea tuturor beneficiarilor ulteriori ai loturilor construibile deservite. Acest drept de servitute se va inscrie in CF-urile noi deschise pentru parcelele rezultate, prin grija investitorului.

Drumul nou creat va avea stratificatia completa conform standardelor in vigoare (inclusiv strat de uzura) si va trece *din proprietate privata in domeniul public* (dupa echiparea cu retele edilitare), In acest sens, conform declaratiei autentificate notarial nr.3167/21.10.2024, beneficiarii vor renunta la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltarii retelei stradale.

De asemenea, la autorizare, se vor prezenta documentele care confera dreptul de realizare a accesului din str. Ogorului.

Rețele tehnico edilitare/Asigurarea utilităților: (alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare, drumuri) se va realiza prin bransare la retelele existente in zona, prin extinderea acestora prin grija si pe cheltuiala beneficiarilor, conform declaratiei de asumare autentificate notarial 3169/21.10.2024 se va realiza racord la retelele edilitare existente in zona prin extinderea acestora pe toata zona studiata;

- Alimentarea cu energie termica se va realiza in sistem centralizat din retelele de distributie SACET Oradea;

"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 " .

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica 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.

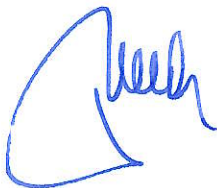
Art.3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentului Urbanism si Avize;

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism si Avize,

- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, **SC ELIAS POWER SRL**, reprezentant **POP Alexandru**, conform **contractului de vânzare-cumpărare nr. 3165/21.10.2024**, prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Direcția Patrimoniului Imobiliar
- Direcția Juridică
- Direcția Tehnică
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PRIMAR,
Florin Birta



PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei





România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

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

Nr. înregistrare: 413297/1

Data: 22.10.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru **aprobare PUZ – operațiuni cadastrale, reglementare acces și construire ansamblu rezidențial (locuințe colective și dotări complementare/ unitati de invatamant/sociale (grădinița/creșa); nr. cad. 176377, 166223, 176440, 176391, 176465, 176436, 176437 (UTR_ET), 207845, 176485, 176380, 208293, (UTR_Uliu) -Oradea**

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Proiectului de Hotărâre pentru documentația de urbanism „PUZ – operațiuni cadastrale, reglementare acces și construire ansamblu rezidențial (locuințe colective și dotări complementare/ unitati de invatamant/sociale (grădinița/creșa); nr. cad. 176377, 166223, 176440, 176391, 176465, 176436, 176437 (UTR_ET), 207845, 176485, 176380, 208293, (UTR_Uliu) -Oradea”,

Documentația elaborată de către S.C. Poliart SRL, arh. Tivadar Daniel specialist cu drept de semnătură RUR, proiect nr. 2101/2022, a fost înregistrată cu nr. 277587/17.07.2024 și completată cu 40793816.10.2024, la inițiativa **S.C. STUDIUM GREEN S.R.L. În baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3165/21.10.2024, noul beneficiar al documentației este SC ELIAS POWER SRL, reprezentant POP Alexandru;**

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 3504/26.07.2022;

P.U.Z.-ul a fost avizat de Institutia Arhitect Șef (aviz nr. 2210/2023) fundamentat tehnic de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului întrunită în ședința din 07.12.2023 conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată).

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a publicului, întocmindu-se raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.283612/24.07.2024;

Planul Urbanistic Zonal va avea o valabilitate de 5 ani.

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

PROPUN:
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea proiectului de hotărâre: **Plan Urbanistic Zonal - pentru operațiuni cadastrale, reglementare acces și construire ansamblu rezidențial (locuințe colective și dotări complementare/ unitati de invatamant/sociale grădinița/ creșa în Oradea; nr. cad. 176377, 166223, 176440, 176391, 176465, 176436, 176437 (UTR_ET), 207845, 176485, 176380, 208293, (UTR_Uliu)** cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta





Nr. înregistrare: 413297/2

Data: 22.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare PUZ – operațiuni cadastrale, reglementare acces și construire ansamblu rezidențial (locuințe colective și dotări complementare/ unitati de invatamant/sociale (grădinița/creșă); nr. cad. 176377, 166223, 176440, 176391, 176465, 176436, 176437 (UTR_ET), 207845, 176485, 176380, 208293, (UTR_Uliu) -Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 277587/17.07.2024 și completată cu nr. 407938/16.10.2024, în faza de PUZ, proiect nr.2101/2022 întocmit de către S.C. Poliart SRL, arh. Tivadar Daniel, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 3504/26.07.2022, la inițiativa beneficiarei **S.C. STUDIUM GREEN S.R.L.** În baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3165/21.10.2024, noul beneficiar al documentației este **SC ELIAS POWER SRL, reprezentant POP Alexandru**. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind operațiuni cadastrale, reglementare acces, construire ansamblu rezidențial și dotări complementare (grădiniță/creșă), rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în partea sudică a localității;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior

1. Conform (PUG aprobat cu HCL nr.501/2016): imobilele care au generat PUZ-ul sunt situate în 3 UTR-uri: Uliu, Et și Ve

UTR Et;

- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: activități economice terțiare;
- H max: 21,0m la cornisa, respectiv 25,0m la coama; regim de înălțime: (1-3S)+P+5+1R;
- POT max = 40,0%; - CUT max = 2,2;
- retragerea minimă față de aliniament: dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ;
- retrageri minime față de limitele laterale: jumătatea din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,5 m;

UTR Uliu;

- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: locuire, iar în condițiile specificate în 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 minimă față de aliniament = 6,0m (excepție loturile de colț pentru care retragerea față de noul drum public va fi de minim 3,0m);
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 6,0m;

UTR_Ve- Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

- POT maxim = 1,0%; - CUT maxim = 0,01;

2. Conform PUZ aprobat cu HCL 21/2008 (zonă de locuire de tip multifamilial cu spații comerciale la parter, teren de joacă, teren de sport, grădiniță - str. Morii - str. Ogorului) din care **s-a realizat Etapa I – Reglementare acces**

- Regim înălțime: S+P+11+M;

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

- UTR de tip M;
- funcțiuni predominante - locuințe colective, servicii/comert, creșă/grădiniță;
- POT maxim = 50%; CUT maxim = 2,4 pentru parcelele comune;
- regim de înălțime propus pentru locuințele colective S+P+15 ((Hmaxim 50,8m- conform aviz AACR)) iar pentru unitatea de învățământ P+2
- POT propus pe incintă 12,3% (POT admis 50%), - CUT propus pe incintă 2,4; (CUT admis=2,4)
- retrageri minime față de limitele incintei nou propuse:
 - 25,0m fata de latura Nordica (h/2);
 - 14,9m fata de latura estica;
 - 11,0m fata de latura sudica;
 - 11,0m fata de latura vestica.

Circulații și accese: accesul în zonă se realizează din strada Ogorului și strada Iancu de Hunedoara **pe drumul și podul care se vor constitui și se vor realiza în prima etapă a investiției**, conform propunerii prezentate în planșa 04/U.

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 33630,0mp și este format din: terenurile identificate cu nr.cad. **176377, 166223, 176440, 176391, 176465, 176436, 176437 (UTR_ET), 207845, 176485, 176380, 208293**, proprietar STUDIUM GREEN SRL; **În baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3165/21.10.2024, noul beneficiar al documentației este SC ELIAS POWER SRL, reprezentant POP Alexandru;**

Echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin extindere și/sau branșare la rețelele existente în zona conform declarației notarială de asumare, pentru extinderea utilităților nr. 3169/21.10.2024.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prioritar în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea;

Prezentul PUZ a obținut :

- Avizul Arhitectului Șef nr.2210/07.12.2023;
- Aviz de coexistență 3199/26.08.2022 de la Compania de apă
- Aviz amplasament 6020220819646/21.11.2022-DEER România
- Decizie 299/10.03.2023- APM Bihor
- Aviz 14956/15.11.2022 STS UM 0500 București
- Aviz tehnic ANIF 66/21.03.2024
- Notificare 477/III.A/12.12.2022 de la DSP Bihor
- Acord condiționat DPI 459084/28.11.2023
- Aviz favorabil 16189/16.10.2024-A.A.C.R.- condiționat de Hmaxim 50,8m
- Raportul procesului de informare și consultare a publicului privind elaborarea PUZ-ului nr. 283612/24.07.2024; Obiecțiunile au fost soluționate în perioada de consultare, păstrându-se condițiile și soluția de mobilare avizată în avizul 2210/07.12/2023.

În baza art.129 alin.2, lit.c) și alin.6, lit.c) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

PROPUNEM CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea **Planului Urbanistic Zonal - pentru operațiuni cadastrale, reglementare acces și construire ansamblu rezidențial (locuințe colective și dotări complementare/ unități de învățământ/ sociale grădiniță/ creșă în Oradea; nr. cad. 176377, 166223, 176440, 176391, 176465, 176436, 176437 (UTR_ET), 207845,**

176485, 176380, 208293, (UTR_Uliu), cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

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

- UTR de tip M;
- funcțiuni predominante - locuinte colective, servicii/comert, cresa/gradinita;
- POT maxim =50%; CUT maxim = 2,4 pentru parcelele comune;
- regim de înălțime propus pentru locuințele colective S+P+15 (Hmaxim 50,8m) iar pentru unitatea de învățământ P+2
- POT propus pe incintă 12,3% (POT admis 50%)
- CUT propus pe incintă 2,4; (CUT admis=2,4)
- retrageri minime față de limitele incintei nou propuse:
 - 25,0m fata de latura Nordica (h/2);
 - 14,9m fata de latura estica;
 - 11,0m fata de latura sudica;
 - 11,0m fata de latura vestica.

Prin documentația de urbanism se propun următoarele:

- a) alipirea nr. cadastrale, care au generat PUZ-ul, pentru realizarea unei incinte
- b) reglementare acces - se va realiza de către investitor, drumul și podul peste Peța, pentru facilitarea accesului la amplasament, această investiție fiind prioritară
- c) construire ansamblu rezidențial, cu locuințe colective, respectiv 6 corpuri de cladire și dotări complementare și a unei unitati de invatamant/sociale (grădinița/creșa);
- regim de înălțime propus: S+P+15 ((Hmaxim 50,8m- conform aviz AACR)) pentru locuințele colective si P+2 pentru unitatea de învățământ /sociala
- POT propus pe incintă 12,3% (POT admis 50%)
- CUT propus pe incintă 2,4; (CUT admis=2,4)
- Spații verzi: minim 40%
- Număr de apartamente propus: 840 (6x140=840)
- locuri de parcare propuse: minim 912 din care 583 locuri de parcare în subsol și 329 supraterane, cu respectarea Anexei 2 aferente PUG aprobat cu HCL 501/2016;
- Se va amenaja o zonă destinată depozitării de deșeuri menajere cu acces de golire din domeniul public. Platforma pentru deșeuri menajere va fi racordată la rețeaua de apa si canalizare si va fi prevăzută cu acces controlat;
- Incinta se va amenaja conform plansei: plan reglementări 04/U și va funcționa ca un ansamblu, cu circulație auto doar perimetrală;

Circulații și accese: accesul în zonă, auto si pietonal, se realizează din strada Ogorului și strada Iancu de Hunedoara pe **drumul/podul care se va constitui și realiza în prima etapa a investiției de către investitor** (declarație autenticată notarial nr. 3167/21.10.2024), conform propunerii prezentate în planșa 04/U, pe un drum privat, perimetral incintei, cu un carosabil de 5,5m;

- Terenul necesar constituirii drumurilor de acces va trece, în mod etapizat, din domeniul privat în proprietatea publica a municipiului Oradea (conform propunerii prezentate în plansa U4), **prima etapa revenind initiatorului PUZ-ului;**

- Terenul necesar lărgirii străzii, respectiv cel necesar dezvoltării rețelei stradale, va trece, din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarației autentificate notarial cu nr. 3167/21.10.2024, inițiatorul PUZ-ului se angajează ca va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar lărgirii străzilor propuse prin documentația de urbanism, în concordanță cu propunerile din PUZ, teren ce va trece în proprietatea municipiului Oradea;

- *Dupa aprobarea PUZ-ului, si dupa parcurgerea procedurii descrisa la capitolul urmator "Asigurarea utilitatilor"* (adica dupa finalizarea rețelelor de utilitati si a amenajarilor drumurilor), prin grija beneficiarului, documentatia cadastrala, impreuna cu actul de renuntare se va inregistra la Directia Patrimoniu Imobiliar, in vederea trecerii in domeniul public cu destinatia de drum public.

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 balastate), 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".

Pe perioada in care drumurile sunt in proprietate privata, se instituie dreptul de servitute in favoarea tuturor beneficiarilor ulteriori ai loturilor construibile deservite. Acest drept de servitute se va inscrie in CF-urile noi deschise pentru parcelele rezultate, prin grija investitorului.

Drumul nou creat va avea stratificatia completa conform standardelor in vigoare (inclusiv strat de uzura) si va trece *din proprietate privata in domeniul public* (dupa echiparea cu retele edilitare). In acest sens, conform declaratiei autentificate notarial nr.3167/21.10.2024, beneficiarii vor renunta la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltarii retelei stradale.

De asemenea, la autorizare, se vor prezenta documentele care confera dreptul de realizare a accesului din str. Ogorului.

Retele tehnico edilitare/Asigurarea utilitatilor: (alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare, drumuri) se va realiza prin bransare la retelele existente in zona, prin extinderea acestora prin grija si pe cheltuiala beneficiarilor, conform declaratiei de asumare autentificate notarial 3169/21.10.2024 se va realiza racord la retelele edilitare existente in zona prin extinderea acestora pe toata zona studiata;

- Alimentarea cu energie termica se va realiza in sistem centralizat din retelele de distributie SACET Oradea;

"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 alinietelor 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 urbanistica 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.exec.adj
Adriana Lipoveanu

Consilier
Mihaela Secara

Vizat GIS: **Carmen CIOFLAN**



Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef

Compartiment Urbanism si Avize

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

Aprobat
Florin Birta
Primar



Nr. înregistrare: 283612
Data: 24.07.2024

Cod operator: 16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind
Planul Urbanistic Zonal- Construire ansamblu rezidential de locuinte colective si dotari complementare,
Zona str.lancu de Hunedoara - str.Ogorului, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.493439/15.12.2023, 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.Tivadar Daniel, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarului SC Studium Green SRL.

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

- in 25.07.2022 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- Construire ansamblu rezidential de locuinte colective, nr.cadastral 208293, Oradea si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;
- in data de 25.07.2022, s-a trimis pe mail, arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiata;
- in 16.01.2024 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- Construire ansamblu rezidential de locuinte colective si dotari complementare, Zona str.lancu de Hunedoara - str.Ogorului, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;
- in perioada **19.01.2024-13.02.2024** - organizarea consultarii documentatiei de urbanism;
- in data de **15.01.2024** s-au notificat, proprietarii parcelor cuprinse in zona de studiu, conform declaratiei notariale 289/17.03.2023.
- in data de 15.01.2024, s-a trimis, pe mail, modelul de panou informativ pentru zona studiata;

In perioada **19.01.2024-13.02.2024** **au fost inregistrate adrese cu obiectiuni** privind reglementarile propuse prin documentatia de urbanism.

Prin adresa inregistrata cu nr.233512/12.06.2024, completata cu adresa nr.275846/16.07.2024 elaboratorul PUZ-ului, arh. RUR Tivadar Daniel, aduce lamuriri la obiectiunea inregistrata cu nr.74345/13.02.2024 astfel:

"1. Va mentionam ca prin planul urbanistic zonal aprobat prin HCL Oradea nr. 501/2016 terenul ce face obiectul prezentei documentatii a fost reglementat pentru functiunile: ansamblu locuinte colective, functiuni complementare, dotari de cartier. Cunoastem faptul ca inainte de anul 1989 in aceasta zona care era o zona limitrofa orasului au predominat functiuni de tip industrial, dar dezvoltarea urbanistica din ultimele decenii a dus la o refunctionalizare si restructurare in urma careia functiunile dominante din aceasta zona au devenit cele comerciale si de locuire. Obiectul prezentului PUZ il constituie dezvoltarea armonioasa si

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, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

compatibilă cu aceste funcțiuni a terenului detinut de investitor, Studium Green, cu respectarea tuturor normativelor în vigoare;

2. Parte componentă a documentației supusă consultării este studiul de însorire prin care s-a demonstrat respectarea normelor sanitare în vigoare privind însorirea;

3. Lucrarile ce vor fi realizate în urma obținerii autorizației de construire se vor face de către firme autorizate, specializate sub supravegherea continuă a Inspectoratului de Stat în Construcții, fără afectarea proprietăților vecine;

4. Retragerea prevăzută față de limitele de proprietate este de minim jumătate din înălțimea clădirii propuse, în conformitate cu reglementările urbanistice. Prin studiul de însorire atașat documentației se demonstrează respectarea însorii minime din punct de vedere legal pentru proprietatea dumneavoastră.”

La adresa înregistrată cu nr. 74344 astfel:

“1. Din punct de vedere funcțional, terenul ce face obiectul prezentului plan urbanistic zonal a fost reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 501/2016 cu destinația ansamblu locuințe colective, funcțiuni complementare și dotări de cartier. POT maxim și CUT maxim propuși sunt în concordanță cu RLU aferent PUG Oradea, fără să se propună prin PUZ modificarea acestora;

2. Considerăm că intrarea în oraș va fi marcată pozitiv de investiția propusă. Mai mult, subliniem faptul că din punct de vedere al retragerilor și a distanțelor față de proprietățile învecinate sunt respectate toate reglementările în vigoare. În acest sens, se poate consulta OMS 119/2014 cu actualizările aferente respective, OMS 994/2018. Pentru realizarea investiției sunt propuse soluții tehnice care să asigure stabilitatea, rezistența și durabilitatea construcțiilor.”

În acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal în forma avizată prin avizul Arhitectului-Sef nr. 2210/07.12.2023, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 3504/26.07.2022.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Consilier
Alina Cadar

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3504 din 26 IUL 2022

În scopul: construire ansamblu rezidential de locuinte colective si dotari complementare

Ca urmare a cererii adresate de "STUDIUM GREEN reprezentat prin CALUGAR TEODOR

COSMIN

cu domiciliul /sediul în județul _____ municipiul/orașul/comuna _____
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada TEODOR MIHALI, nr. 39-43, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 266129, din 22.07.2022
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor, municipiul/orașul/comuna
Oradea, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____,

nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin: - Numar CF 176377, 207845, 166223, 176440, 176391, 176485, 176465, 176436, 176380, 208293, 176437; - Numar cadastral 176377, 207845, 166223, 176440, 176391, 176485, 176465, 176436, 176380, 208293, 176437;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF 176377, 207845, 166223, 176440, 176391, 176485, 176465, 176436, 176380, 208293, 176437, servituti de trecere

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- imobil situat parțial în zona de protecție ELECTRICA

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu categoria de folosință din CF

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou - Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

- destinație stabilită prin PUG nou - Uliu - Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Locuințe colective mici

destinație stabilită prin PUG nou - Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

3. REGIMUL TEHNIC

Uliu - Zonă de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Locuințe colective mici.

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Caracterul actual:

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânate, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus:

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

• În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos:

- parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG, sau era în curs de elaborare în baza unui Certificat de Urbanism aflat în termen de valabilitate, la data intrării în vigoare a PUG.
- nu se solicită o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.
- parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.
- parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute și la infrastructura edilitară (cel puțin apă-canal și energie electrică) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentații de urbanism aprobate și la infrastructura edilitară aferentă acestora (cel puțin apă-canal și energie electrică).

În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se respecta prevederile prezentului regulament referitoare la condițiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilității, se va elabora PUZ / PUD.

• Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată, de regula, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate și edificabile, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

Etapele procedurii de urbanizare implică:

1) obținerea Certificatului de Urbanism, a Avizului de Oportunitate/ Inițiere (Avizul Arhitectului Șef), parcurgerea etapei preliminare de informare și consultare a publicului, după etapa de inițiere.

2) elaborarea PUZ de urbanizare și a cererii de dezvoltare formulate de către inițiatori.

PUZ de urbanizare va trata, de regula, suprafața unei UTR, în cazul unor dezvoltări unitare pe tot UTR, sau suprafața stabilită prin Aviz de oportunitate, în alte cazuri și va formula propuneri referitoare la: integrarea în contextul urban, accesul în zonă și organizarea circulației, zonificare funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice (învățământ, sănătate, cultură, alte servicii publice), sistemul de spații publice și de spații verzi, infrastructura edilitară, obiectivele de utilitate publică (investițiile 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 condiții:

- pentru fiecare etapă se poate elabora, în vederea detalierii prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ cu respectarea PUZ de urbanizare.
- fiecare etapă va reglementa, de regula, o suprafață minimă de un cvartal, cuprins între trei / patru artere majore de circulație, existente / propuse prin PUZ de urbanizare;
- PUZ de urbanizare și PUZ, se vor conforma reglementărilor PUG și RLU.

PUZ de urbanizare va detalia

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- modelarea / remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, conformă prezentului RLU.
- Se vor constitui suprafețe de teren aferente obiectivelor de utilitate publică. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente dotărilor publice (spații publice, învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc.), spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc., în cotă fixă de 10% din suprafața totală.
- Trama stradală, infrastructura edilitară de interes local și zonele verzi (cu funcțiunile aferente) se vor amenaja pe cheltuiala beneficiarilor.
- Autorizațiile de construire pentru obiectivele de construcții din zonele urbanizate, se vor elibera doar după autorizarea lucrărilor destinate amenajării tramei stradale, infrastructurii edilitare și după caz, a zonelor verzi.
- Autorizațiile de luare în folosință a obiectivelor de construcții din zona urbanizată se vor elibera doar după cedarea către administrația publică locală a suprafețelor de teren destinate organizării tramei stradale (la nivel de drum balastat și alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local și după caz, a zonelor verzi, având lucrările de amenajare finalizate conform prevederilor legale în vigoare.

(1) parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului.

(2) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare, conform prevederilor legislative în vigoare.

(3) aprobarea / PUZ de urbanizare / PUZ;

(4) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru amenajarea tramei

stradale și echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă unitară în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(5) autorizarea lucrărilor de amenajare trasa stradală / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi .

(6) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de amenajare trasa stradală / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi și recepția acestora.

(7) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

- În cazul dezvoltărilor inițiate de către un singur investitor, pentru toată zona de urbanizare, spațiile verzi, precum și unele alei carosabile și pietonale (în cazul în care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot păstra în proprietate privată, cu condiția asigurării accesului public. Întreținerea acestora se va face, pe toată durata existenței, de către entitatea privată care le deține în proprietate.

- Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și 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 instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs_P.

S_UEt – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial –

Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt

Se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de urbanizare pentru categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot reglementa punctual, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, parcele pe care regimul de construire va fi de tip deschis.

Autorizarea executării construcțiilor din cadrul PUZ de urbanizare este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI 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. În 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 lucrărilor de construire, este valabilă și pentru zonele reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior intrării în vigoare a PUG și care au produs efecte juridice, pe baza reglementărilor specifice.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piețele, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trasa stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru

copii etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef; Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. În cadrul spațiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).

Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un PUD.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă, cu următoarele condiții:

- (a) suprafața 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 locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfășurării activității de baza, să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfășurării activității de baza, să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are

caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

REGIM ALINIERE

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 - 6 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acestora pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele alinamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Se recomandă ca toate construcțiile de pe parcelă să fie amplasate în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

RETRAGERI

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate.

Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția 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 condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,5 m

(e) Amplasarea anexelor gospodărești pe fund de parcelă, va respecta prevederile Codului Civil și regula zonei;

(f) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119 / 2014, privind însoțirea încăperilor de locuit;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

Locuințe colective mici – În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde interior („curtea comună”). Distanța minimă dintre acestea va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În același timp, „curtea comună” a ansamblului, delimitată de clădiri / limite de proprietate va avea pe ambele direcții o dimensiune minimă egală cu de două ori înălțimea clădirii adiacente celei mai înalte.

ELEMENTE VOLUMETRIE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter).

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S/D)+P+R (nivel parțial), (S/D)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

Locuințe colective mici:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+2, D+P+I+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

DIMENSIUNI ȘI SUPRAFETE

Se consideră construibile parcelele cu destinație rezidențială care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) vor avea front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 8 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele colective mici și în cascadă

(c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu: 600 mp pentru locuințele colective mici, 120 mp/locuință pentru locuințele în cascadă, 150 mp pentru locuințele înșiruite și covor, 300 mp pentru locuințele cuplate, 360 mp pentru locuințele izolate

(e) vor avea formă regulată.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

CIRCULAȚIA PIETONILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate, sau prin servitute.
Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.
În situația în care frontul parcelei este de cel puțin 20 m, sunt permise 2 accese pietonale și 2 accese auto.
Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.
Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz.
Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea 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 distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.
Necesarul de parcaje:
Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere 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 puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp
Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):
- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
Locuințe colective mici:
- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.
- în cazul amplasării parcajelor la sol, distanța 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 fâșia adiacentă aliniamentului, cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului. Parcela va avea un acces unic.
Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):
- două locuri de parcare
Alte activități:
- conform Anexei 2

ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiți. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.
Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

IV. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%
pentru toate utilizările admise, cu excepția:
- locuințelor covor pentru care
POT maxim = 60%
- locuințelor insiruite pentru care
POT maxim = 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9.
În cazul mansardelor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei, se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m.

Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraiele - de pe versanți.
Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.
ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI SCHIMBATĂ PRIN PUZ.

Organizarea de ansamblu a culoarelor cursurilor de apă va fi reglementată prin intermediul unor planuri directe / PUZ întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora PUD, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor. Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu PUD.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către Direcția Arhitect Sef, dacă investiția se realizează din fonduri publice;

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui PUZ de urbanizare.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

Pentru zonele Ve delimitate ca arie de interes conservativ, conform planșei PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, se vor asigura următoarele măsuri:

- Menținerea coridoarelor de arbori, arbuști și vegetație ierboasă (inclusiv stufăriș) prezente de-a lungul cursurilor de apă, respectiv evitarea fragmentării și distrugerii vegetației specifice de mal pe tot parcursul râului în Oradea, de la Crișul Repede în amonte de Oradea și până la Lunca inferioară a Crișului Repede; păstrarea zonelor umede – inundabile – de-a lungul râului;
- Stoparea deversărilor de ape reziduale, reducerea poluării cursului Peței și interzicerea depozitării de deșeuri în zonă (eventualele coșuri de gunoi vor fi puse la distanță de cursul de apă);
- Refacerea (pe porțiunile unde e cazul), menținerea și conservarea vegetației ripariene, atât a celei de arbori și arbuști cât și a celei ierboase (stufărișuri); această vegetație va fi continuă între siturile Natura 2000 Lacul Peța și Lunca inferioară a Crișului; se va interzice fragmentarea ei;
- Păstrarea cursului natural al pârâului și păstrarea zonelor umede adiacente acestuia;
- Realizarea unor pasaje de trecere sau subtraversări pentru speciile protejate în zona căilor rutiere (mai ales pentru herpetofaună) cu diametrul de 70 cm din 100 în 100 de m atunci când se va reabilita sau se va amenaja calea rutieră (cum e cazul cartierului Grigorescu, care se suprapune parțial cu o astfel de zonă). Aceste subtraversări trebuie amenajate după consultarea specialiștilor și efectuarea de verificări în teren, doar în acele porțiuni unde există în prezent specii care ar putea fi periclitate de traficul rutier;
- Interzicerea defrișărilor și a schimbării modului de folosință al terenurilor din aria protejată și din zona tampon;
- Marcarea și amenajarea de poteci turistice tematice în preajma ariei protejate, care să pună în evidență importanța ecologică pe care o are cursul de apă și habitatele adiacente acestuia și care să aibă impact minim în mediu;
- Amenajarea zonelor de odihnă și recreere pe malul apei în acord cu statutul de arie protejată, deci cu un impact minim asupra mediului (nu se va folosi asfalt sau beton pentru alei pietonale, nu se va distruge covorul ierbos, mobilierul va fi din materiale naturale și nu se vor construi structuri care pot fi bariere pentru biodiversitate);
- Se va evita instalarea iluminatului public în apropierea ariei protejate (dacă e necesar, acesta va fi dispus dincolo de zona tampon sau la minimum 10 m de marginea ariei protejate).
- Numărul amenajărilor și al intervențiilor antropice va fi redus la minim, pentru păstrarea specificului natural al zonei. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă. Distanța minimă acceptabilă va fi determinată prin Planul de management, în funcție de zonele și speciile identificate de-a lungul pârâului;
- Marcarea corespunzătoare a zonelor importante din punct de vedere biologic și ecologic;
- Reducerea factorilor de poluare din vecinătatea ariei protejate, adică limitarea modului de folosință viitoare al terenuri situate în vecinătatea ariei, astfel încât să reducă impactul potențial pe care anumite funcțiuni pot să-l aibă asupra zonei protejate.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII
Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef;

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice
- (f) poduri și pasarele
- (g) circulații și amenajări pentru transport public;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

REGIM ALINIERE

Nu e cazul.

RETRAGERI

Nu e cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

ELEMENTE VOLUMETRIE

Nu e cazul.

ÎNALȚIMEA MAXIMĂ

Nu e cazul.

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFETELE

În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

În zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și / sau a PUZ de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. În acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

CIRCULAȚIA PIETONILOR

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) / PUZ și PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,5 m.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD / PUZ, ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01

Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD / PUZ. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban.

PUD / PUZ se vor elabora în considerarea prevederilor prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se afla integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Șef;

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6).

Spațiile urbane de tip piață, piațetă, scuar etc, vor fi dedicate în cât mai mare măsură circulației și amenajărilor pietonale și vor include arbori, mobilier urban etc. Se va urmări organizarea traficului motorizat în așa fel, încât un număr cât mai mare a fronturilor care delimitează spațiile urbane menționate să fie pietonale. a fronturilor care delimitează spațiile urbane menționate să fie pietonale.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Funcțiuni financiar bancare

Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de cultură

Funcțiuni de învățământ și cercetare
Funcțiuni de sănătate și asistență socială
Funcțiuni sportive
Funcțiuni de turism
Funcțiuni comerciale en detail, inclusiv alimentație publică inclusă în clădiri cu funcțiuni mixte și servicii de mari dimensiuni
Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice
Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- (a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) se recomandă ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

REGIM ALINIERE

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD / PUZ, aceasta putând fi mai mare sau egală cu cea a clădirilor existente.

RETRAGERI

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se pot alipi de acesta, cu condiția respectării prevederilor normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare se va stabili prin studii / documentații tehnice / urbanistice, în cadrul cărora se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, amplasarea clădirilor se va studia prin PUD / PUZ; În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, se recomandă ca retragerea față de limita posterioară de proprietate să fie mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate, referitoare la înălțime).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădirese vor respecta prevederile normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu, precum și cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul funcțional specific desfășurării activităților de bază.

ELEMENTE VOLUMETRIE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc. începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

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

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

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFEȚELE

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 750 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înteles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrării prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m
- (c) să aibă formă regulată

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

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

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

CIRCULAȚIA PIETONILOR

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

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m (conform prevederi OMS 119 / 2014) de la cel mai apropiat parcaj la, clădiri învecinate cu destinația de locuire, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la aliniament. Suprafețele verzi nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri sau pe terenuri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 50%

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

POT maxim = 60%

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

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi transferată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

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

CUT maxim = 3,0

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

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi transferată înainte de emiterea Autorizației de Construire.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică.

S-a aprobat HCL 21/2008 - Oradea Etapa I – Reglementare accese;

S-a obținut Aviz Arh. Sef nr. 1273/2022: Construire ansamblu rezidențial de locuințe colective
adresa: nr.cad. 208293

În ședința CMUAT s-a avizat favorabil solicitarea dumneavoastră în următoarele condiții :

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z: teritoriul cuprins între străzile: Iancu de Hunedoara, Ogorului, Nufărului și ansamblu de blocuri situat la nordul amplasamentului iar pentru studiul circulației în zonă, zona de studiu se va extinde la nord, până la strada Morii;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- ansamblu locuințe colective, funcțiuni complementare, dotări de cartier;

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)-

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior (PUG aprobat cu HCL nr.501/2016)- imobilele care au generat PUZ-ul sunt situate în 3 UTR-uri: ULIU, ET și VE

UTR ULiu;

- 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;

UTR Et

- POT maxim = 40%; CUT maxim = 2,2;

- Regim de înălțime: regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R.;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- Se va studia dezvoltarea rețelei stradale și circulația în zonă

- Se va studia extinderea rețelilor de utilități (alimentare cu energie electrică, apă și canalizare) în zonă;
- Se vor prevedea locuri de parcare aferente funcțiunilor propuse, conform anexei 2 din RLU aferent PUG;
- 5. Capacitățile de transport admise
 - autoturisme și autovehicule de transport marfă
- 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
 - avizele și acordurile necesare se vor specifica în certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.Z.
- 7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului
 - Anunț privind intenția de elaborare a PUZ-ului, respectiv anunț privind elaborarea PUZ-ului, prin amplasarea a minimum trei panouri informative dispuse în zona de studiu a PUZ-ului
 - identificarea tuturor proprietarilor imobilelor situate în zona supusă urbanizării;
- 8. Condiții și recomandări
 - PUZ-ul va trata suprafața stabilită prin prezentul aviz de oportunitate și va detalia toate aspectele cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism aprobat cu HCL nr.501/2016 și reglementările specifice;
 - documentația se va corela cu proiectele din zonă (Ex.: TRAM-TRAIN)
 - se va realiza un studiu de circulație în zonă
 - se recomandă ca funcțiunile de tip Is, necesare cartierului propus (creșă, grădiniță, etc.) să se regăsească în corpuri independente;
 - Terenul destinat rețelei stradale și zonelor verzi compacte cu acces public nelimitat (Va), se va trece din domeniul privat în domeniul public al municipiului Oradea;
 - În cazul dezvoltărilor inițiate de către un singur investitor pentru toată zona, spațiile verzi, precum și unele alei carosabile și pietonale (în cazul în care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot păstra în proprietate privată, cu condiția asigurării accesului public. Întreținerea acestora se va face, pe toată durata existenței, de către entitatea privată care le deține în proprietate.
 - Certificatul de urbanism pentru PUZ va avea ca scop „elaborare PUZ pentru reconversie funcțională și construire ansamblu rezidențial”.
 - Documentația se va supune procedurii de consultare a populației, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019);

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁰ pentru: **elaborare PUZ și obținere avize pentru reconversie funcțională și construire ansamblu rezidențial**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☒ canalizare

☐ telefonizare

☐ RCS&RDS

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ GTS TELECOM

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐ SC TRANSGEX

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☒ DJTS Bihor

☐

☐

d.4) studii de specialitate:

☐

☐

☐

☒ aviz Arhitect Șef

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

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

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

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

PRIMAR,
Florin Birta

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortiș

SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Mirela Furdui

Achitat taxa de 342 lei conform chitanței nr. OP

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



ROMÂNIA
Județul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Cod operator: 16136/2010
Primar
Nr. 260223 din _____

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

**se prelungește valabilitatea
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. 3504 din 26.07.2022

de la data de 26.07.2023 până la data de 26.07.2024

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Florin Birta

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortis



SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Mirela Furdul

Data prelungirii valabilității: 26.07.2023

Achitat taxa de 102.6 lei conform chitanței nr. 030050/20.06.2023

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.