



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 urbanizare –parcelare teren pentru constituirea unei zone rezidențiale str.
Academician David Prodan nr.1, nr.cad.156772- Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 139495/2/24.03.2023 întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea privind aprobare **PUZ urbanizare –parcelare teren pentru constituirea unei zone rezidențiale str. Academician David Prodan nr.1, nr.cad.156772- Oradea**, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 4634/13.10, la inițiativa beneficiarei **AHILE S.R.L.** proiect nr. 19U/2021 elaborat de către S.C. Trei Linii S.R.L., arh. Makar Julia, specialist cu drept de semnătură RUR pe baza documentației depuse cu nr. 119365/09.03.2023. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind reglementarea zonei, parcelarea terenului pentru constituirea unei zone rezidențiale, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în partea sud-vestică a localității; Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR Uliu:

- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: locuire, iar în condițiile specificate 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;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str. Academician David Prodan.

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 23400,0mp și este format din terenul care a generat PUZ-ul, cu suprafața de 13400,0mp, identificat cu nr.cad. 156772, înscris în CF nr. 156772, nr.cad.vechi 15245. Oradea, proprietar AHILE S.R.L. și terenul identificat cu nr.cad. 156534 înscris în CF 156534, proprietar [REDACTED] cu S=10000,0mp;

Rețele tehnico edilitare: se va realiza record la rețelele edilitare existente în zona prin extinderea acestora pe toată zona studiată (declarație notarială pentru extinderea utilităților nr. 254/01.03.2023).

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 urbanizare – parcelare teren pentru constituirea unei zone rezidențiale str. Academician David Prodan nr.1, nr.cad.156772- Oradea**, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Documentația de urbanism propune:

a) etapizarea procesului de urbanizare în 2 etape: prima etapa se va reglementa prin prezenta documentație, iar etapa 2 va fi studiată prin documentatie de urbanism de tip PUZ; **În situația în care va fi respectată simularea prezentată și prezentele reglementări, nu va fi necesară întocmirea unei alte documentații de urbanism pentru etapa 2.**

b) dezvoltarea rețelei stradale

c) stabilirea unei subzone de dotari si alocarea unor rezerve de teren destinată amenajării spațiilor cu acces public, cu reglementarile aferente conform planșei 3/U;

d) parcelarea terenului care a generat PUZ-ul, rezultând 23 loturi din care 16 loturi destinate construirii de locuințe, 4 loturi pentru obiective de utilitate publică și servicii (tip Is) și dotări complementare locuirii adiacente str. Acad.David Prodan, 2 loturi pentru zona verde și un lot pentru drum public;

Reglementari propuse:

1) Reglementari pentru zona Liu: locuințe individuale cu regim mic de înălțime ($S=400\text{mp}$) și maxim locuințe bifamiliale pentru loturi cu $S>400\text{mp}$;

- Front la strada: min. 15,0m;

- Retragere aliniament: 6,0 m;

- Retragere spate: 6,0m;

-Retrageri față de limitele laterale: minim 3,0m pentru parcelele de tip Is (servicii și dotări complementare locuirii) cu front la str. Academician David Prodan, cu posibilitatea de cuplare pe o latură, respectiv minim 4,0m pe o latură cu posibilitatea de cuplare pe latura opusă, pentru parcelele propuse în UTR_Liu;

- anexele (pana in 25,0mp), se pot amplasa conf. Cod civil;

- Regim de înălțime: $S/D+P+1E+M/R$ – maxim 3 nivele H maxim la coama / cel mai înalt punct al clădirii: 12,0m H maxim la cornișă /aticul ultimului nivel: 8,0m;

- Spații verzi: minim 40% din suprafața terenului;

- POT =35%; CUT =0.9 pentru zona de locuințe;

- Locuri de parcare: 1 loc de parcare – pentru clădiri cu A.U. mai mica de 150,0mp, 2 locuri de parcare – pentru clădiri cu A.U. mai mare de 150,0mp;

2) Reglementari propuse pentru zona Is: instituții și servicii cu acces public, dotări complementare locuirii/ funcțiuni complementare locuirii

- utilizări admise servicii administrative, financiar-bancare, terțiare, de cultura, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, turism, servicii și dotări complementare locuirii;

- retragere aliniament: minim 6,0m de la aliniamentul drumului de acces (la limita zonei verzi de aliniament);

- retrageri față de limitele laterale: minim 3,0m pentru parcelele cu front la str. Academician David Prodan, cu posibilitatea de cuplare pe o latură;

- retragere posterioară: minim 6,0m, dar nu mai puțin de $\frac{1}{2}$ din H maxim a clădirii;

- regim de înălțime: $P+4+R/M$, H maxim la coamă - 18,0m;

- spații verzi: minim 20% din suprafața terenului;

- POT=60% - pt. parcele comune; 75% - pt. parcele de colț;

- CUT=2,8 - pt. parcele comune; 3,3- pt. parcele de colț;

- Locuri de parcare: conf. Anexei 2 la PUG Oradea;

Circulații și accese

- Accesul în zonă se va realiza din str. Academician David Prodan
Se propune dezvoltarea rețelei stradale astfel:

- prelungirea străzii Acad.David Prodan
- constituirea unui drum public cu profil transversal de 12m, perpendicular pe str. Acad.David Prodan care va asigura accesul la parcelele nou create și va crea premiza realizării accesului spre zona din UTR_Uliu (din partea de Nord) rămasă neurbanizată, conform propunerii prezentate în planșa 3/U;
- terenul necesar constituirii și largirii drumurilor va trece, etapizat, din proprietate privată în proprietatea Municipiului Oradea cu destinația de drum public.
- Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. În acest sens, conform declarației autentificate notarial nr.254/01.03.2023, beneficiarul va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de către ing. Sipos Gug Etelca, în concordanță cu propunerea din PUZ
- După aprobarea PUZ-ului, și după parcurgerea procedurii descrisă la capitolul următor "Asigurarea utilitatilor" (adică după finalizarea rețelelor de utilități și a amenajărilor drumurilor), prin grija beneficiarului, documentația cadastrală, împreună cu actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, în vederea trecerii în domeniul public cu destinația de drum public.
- Pe perioada în care drumurile sunt în proprietate privată, se instituie dreptul de servitute în favoarea tuturor beneficiarilor ulteriori ai loturilor construite deservite.
- Acest drept de servitute se va înscrie în CF-urile noi deschise pentru parcelele rezultate, prin grija dezvoltatorului;
- **Drumurile nou create vor avea stratificatia completă conform standardelor în vigoare (inclusiv strat de uzura);** Dotările vor fi finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ";
- Aceasta mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului-Sef

Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apa, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, drumuri balastate), urmând ca aceste dotări să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ";

Aceasta mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului Sef " .

Rețele tehnico edilitare: se va realiza record la rețelele edilitare existente în zona prin extinderea acestora pe toată zona studiată (declarație notarială pentru extinderea utilităților nr. 254/01.03.2023).

Art.2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism și Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, **AHILE S.R.L.**, prin grija Compartimentului Urbanism și 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: 139495/1

Data: 24.03.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea **Planului Urbanistic Zonal de urbanizare –parcelare teren pentru constituirea unei zone rezidențiale str. Academician David Prodan nr.1, nr.cad.156772, Oradea**

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Proiectului de Hotărâre pentru documentația de urbanism „**Planului Urbanistic Zonal de urbanizare –parcelare teren pentru constituirea unei zone rezidențiale str. Academician David Prodan nr.1, nr.cad.156772, Oradea**”,

Documentația elaborată de către arh. Makar Julia, specialist cu drept de semnătură RUR, proiect nr. 19/U/2021, la inițiativa beneficiarului **AHILE S.R.L.**, a fost înregistrată cu nr. 119365/09.03.2022;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4634/16.10.2022;

P.U.Z.-ul a fost avizat de Institutia Arhitect Sef (aviz nr. 1990/2022 fundamentat tehnic de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului întrunită în ședința din 03.11.2022 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.435959/14.12..2022;

Planului 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 privind **Planului Urbanistic Zonal de urbanizare –parcelare teren pentru constituirea unei zone rezidențiale str. Academician David Prodan nr.1, nr.cad.156772, Oradea**, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta





România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Direcția Arhitect Sef

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

Nr. înregistrare 139495 /2
Data: 24.03.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobare PUZ urbanizare –parcelare teren pentru constituirea unei zone rezidențiale str.
Academician David Prodan nr.1, nr.cad.156772- Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 119365/09.03.2023, în faza de PUZ, proiect nr.19U/2021 întocmit de către S.C. TREI LINII S.R.L., arh. Julia Makar, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr.4634/13.10.2022, la inițiativa beneficiarului **AHILE S.R.L., reprezentat de Antal Iuliu Stefan**. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind reglementarea zonei, parcelarea terenului pentru constituirea unei zone rezidențiale, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în partea sud-vestică a localității; Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR Uliu:

- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: locuire, iar în condițiile specificate 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;

Legătura zonei cu rețeaua strădala a municipiului se realizează pe str. Academician David Prodan.

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 23400,0mp și este format din terenul care a generat PUZ-ul, cu suprafața de 13400,0mp, identificat cu nr.cad. 156772, înscris în CF nr. 156772, nr.cad.vechi 15245, Oradea, proprietar AHILE S.R.L. și terenul identificat cu nr.cad. 156534 înscris în CF 156534, proprietar [REDACTED] cu S=10000,0mp;

Rețele tehnico edilitare: se va realiza record la rețelele edilitare existente în zona prin extinderea acestora pe toată zona studiată (declarație notarială pentru extinderea utilităților nr. 254/01.03.2023).

Documentația de urbanism propune:

a) etapizarea procesului de urbanizare în 2 etape: prima etapă se va reglementa prin prezenta documentație, iar etapa 2 va fi studiată prin documentație de urbanism de tip PUZ; **În situația în care va fi respectată simularea prezentată și prezentele reglementări, nu va fi necesară întocmirea unei alte documentații de urbanism pentru etapa 2.**

b) dezvoltarea rețelei stradale

c) stabilirea unei subzone de dotări și alocarea unor rezerve de teren destinată amenajării spațiilor cu acces public, cu reglementările aferente conform planșei 3/U;

d) parcelarea terenului care a generat PUZ-ul, rezultând 23 loturi din care 16 loturi destinate construirii de locuințe, 4 loturi pentru obiective de utilitate publică și servicii (tip Is) și dotări complementare locuirii adiacente str. Acad.David Prodan, 2 loturi pentru zona verde și un lot pentru drum public;

Reglementari propuse:

1) Reglementari pentru zona Liu: locuințe individuale cu regim mic de înălțime ($S=400\text{mp}$) și maxim locuințe bifamiliale pentru loturi cu $S>400\text{mp}$;

- Front la strada: min. 15,0m;
- Retrageri aliniament: 6,0 m;
- Retrageri spată: 6,0m;
- Retrageri față de limitele laterale: minim 3,0m pentru parcelele de tip Is (servicii și dotări complementare locuirii) cu front la str. Academician David Prodan, cu posibilitatea de cuplare pe o latură, respectiv minim 4,0m pe o latură cu posibilitatea de cuplare pe latura opusă, pentru parcelele propuse în UTR_Liu;
- anexele (pana în 25,0mp), se pot amplasa conf. Cod civil;
- Regim de înălțime: S/D+P+1E+M/R – maxim 3 nivele H maxim la coama / cel mai înalt punct al clădirii: 12,0m H maxim la cornișă / aticul ultimului nivel: 8,0m;
- Spații verzi: minim 40% din suprafața terenului;
- POT =35%; CUT =0.9 pentru zona de locuințe;
- Locuri de parcare: 1 loc de parcare – pentru clădiri cu A.U. mai mică de 150,0mp, 2 locuri de parcare – pentru clădiri cu A.U. mai mare de 150,0mp;

2) Reglementari propuse pentru zona Is: instituții și servicii cu acces public, dotări complementare locuirii/ funcțiuni complementare locuirii

- utilizări admise servicii administrative, financiar-bancare, terțiare, de cultura, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, turism, servicii și dotări complementare locuirii;
- retrageri aliniament: minim 6,0m de la aliniamentul drumului de acces (la limita zonei verzi de aliniament);
- retrageri față de limitele laterale: minim 3,0m pentru parcelele cu front la str. Academician David Prodan, cu posibilitatea de cuplare pe o latură;
- retrageri posterioare: minim 6,0m, dar nu mai puțin de $\frac{1}{2}$ din H maxim a clădirii;
- regim de înălțime: P+4+R/M, H maxim la coamă - 18,0m;
- spații verzi: minim 20% din suprafața terenului;
- POT=60% - pt. parcele comune; 75% - pt. parcele de colț;
- CUT=2,8 - pt. parcele comune; 3,3- pt. parcele de colț;
- Locuri de parcare: conf. Anexei 2 la PUG Oradea;

Circulații și accese

- Accesul în zonă se va realiza din str. Academician David Prodan

Se propune dezvoltarea rețelei stradale astfel:

- prelungirea străzii Acad.David Prodan
- constituirea unui drum public cu profil transversal de 12m, perpendicular pe str. Acad.David Prodan care va asigura accesul la parcelele nou create și va crea premiza realizării accesului spre zona din UTR_Uliu (din partea de Nord) rămasă neurbanizată, conform propunerii prezentate în planșa 3/U;
- terenul necesar constituirii și lărgirii drumurilor va trece, etapizat, din proprietate privată în proprietatea Municipiului Oradea cu destinația de drum public.
- Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. În acest sens, conform declarației autentificate notarial nr.254/01.03.2023, beneficiarul va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de către ing. Sipos Gug Etelca, în concordanță cu propunerea din PUZ
- După aprobarea PUZ-ului, și după parcurgerea procedurii descrisă la capitolul următor "Asigurarea utilitatilor" (adică după finalizarea rețelelor de utilități și a amenajărilor drumurilor), prin grija beneficiarului, documentația cadastrală, împreună cu actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, în vederea trecerii în domeniul public cu destinația de drum public.

- Pe perioada in care drumurile sunt in proprietate privata, se instituie dreptul de servitute in favoarea tuturor beneficiarilor ulteriori ai loturilor construite deservite.
- Acest drept de servitute se va inscrie in CF-urile noi deschise pentru parcelele rezultate, prin grija dezvoltatorului;
- **Drumurile nou create vor avea stratificatia completă conform standardelor in vigoare (inclusiv strat de uzura)**; Dotarile vor fi 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

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 " .

Rețele tehnico edilitare: se va realiza record la rețelele edilitare existente in zona prin extinderea acestora pe toata zona studiata (declarație notarială pentru extinderea utilităților nr. 254/01.03.2023).

Prezentul PUZ a obtinut :

- Avizul Arhitectului Sef nr.1990/03.11.2022;
- Aviz de coexistenta 42624/21.11.2022 de la Compania de apa
- Aviz amplasament conditionat 6020221122040/12.12.2022-DEER Romania
- Aviz coexistenta 543/16.11.2022-Distrigaz Vest SA
- Aviz 15578/25.11.2022 STS-UM 0500 Bucuresti
- Acord tehnic 23/09.02.2022 ANIF – Filiala de IF Bihor
- Decizie 1873/19.12.2022 APM Bihor
- Raportul procesului de informare si consultare a publicului privind elaborarea PUZ-ului nr.435959/14.12.2022; Având în vedere obiecțiunile înregistrate în perioada consultării, s-a redus zona de studiu la nr.cad. 156772, 156534, care s-a împartit în 2 etape și s-a emis un nou aviz Arhitect Șef 1990/03.11.2022.

În baza art.129 alin.2, lit.c) si 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 si Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

PROPUNEM CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea **Planului Urbanistic Zonal de urbanizare –parcelare teren pentru constituirea unei zone rezidențiale str. Academician David Prodan nr.1, nr.cad.156772, Oradea**, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului Oradea in partea sud-vestică a localitatii; Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat in UTR Uliu:

- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: locuire, iar în condițiile specificate in RLU aferent PUG se admit servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere;
- Regim inaltime: 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 colt 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;

Legatura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str. Academician David Prodan.

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 23400,0mp și este format din terenul care a generat PUZ-ul, cu suprafața de 13400,0mp, identificat cu nr.cad. 156772, înscris în CF nr. 156772, nr.cad.vechi 15245, Oradea, proprietar AHILE S.R.L. și terenul identificat cu nr.cad. 156534 înscris în CF 156534, proprietar [REDACTED] cu S=10000,0mp;

Rețele tehnico edilitare: se va realiza record la rețelele edilitare existente în zona prin extinderea acestora pe toată zona studiată (declarație notarială pentru extinderea utilităților nr. 254/01.03.2023).

Documentația de urbanism propune:

a) etapizarea procesului de urbanizare în 2 etape: prima etapă se va reglementa prin prezenta documentație, iar etapa 2 va fi studiată prin documentație de urbanism de tip PUZ; **În situația în care va fi respectată simularea prezentată și prezentele reglementări, nu va fi necesară întocmirea unei alte documentații de urbanism pentru etapa 2.**

b) dezvoltarea rețelei stradale

c) stabilirea unei subzone de dotări și alocarea unor rezerve de teren destinată amenajării spațiilor cu acces public, cu reglementările aferente conform planșei 3/U;

d) parcelarea terenului care a generat PUZ-ul, rezultând 23 loturi din care 16 loturi destinate construirii de locuințe, 4 loturi pentru obiective de utilitate publică și servicii (tip Is) și dotări complementare locuirii adiacente str. Acad.David Prodan, 2 loturi pentru zona verde și un lot pentru drum public;

Reglementări propuse:

1) Reglementări pentru zona Liu: locuințe individuale cu regim mic de înălțime (S=400mp) și maxim locuințe bifamiliale pentru loturi cu S>400mp;

- Front la strada: min. 15,0m;
- Retrageri aliniament: 6,0 m;
- Retrageri spate: 6,0m;
- Retrageri față de limitele laterale: minim 3,0m pentru parcelele de tip Is (servicii și dotări complementare locuirii) cu front la str. Academician David Prodan, cu posibilitatea de cuplare pe o latură, respectiv minim 4,0m pe o latură cu posibilitatea de cuplare pe latura opusă, pentru parcelele propuse în UTR_Liu;
- anexele (pana în 25,0mp), se pot amplasa conf. Cod civil;
- Regim de înălțime: S/D+P+1E+M/R – maxim 3 nivele H maxim la coama / cel mai înalt punct al clădirii: 12,0m H maxim la cornișă /aticul ultimului nivel: 8,0m;
- Spații verzi: minim 40% din suprafața terenului;
- POT =35%; CUT =0.9 pentru zona de locuințe;
- Locuri de parcare: 1 loc de parcare – pentru clădiri cu A.U. mai mică de 150,0mp, 2 locuri de parcare – pentru clădiri cu A.U. mai mare de 150,0mp;

2) Reglementări propuse pentru zona Is: instituții și servicii cu acces public, dotări complementare locuirii/ funcțiuni complementare locuirii

- utilizări admise servicii administrative, financiar-bancare, terțiare, de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, turism, servicii și dotări complementare locuirii;
- retrageri aliniament: minim 6,0m de la aliniamentul drumului de acces (la limita zonei verzi de aliniament);
- retrageri față de limitele laterale: minim 3,0m pentru parcelele cu front la str. Academician David Prodan, cu posibilitatea de cuplare pe o latură;
- retrageri posterioare: minim 6,0m, dar nu mai puțin de ½ din H maxim a clădirii;
- regim de înălțime: P+4+R/M, H maxim la coamă - 18,0m;
- spații verzi: minim 20% din suprafața terenului;

- POT=60% - pt. parcele comune; 75% - pt. parcele de colț;
- CUT=2,8 - pt. parcele comune; 3,3- pt. parcele de colț;
- Locuri de parcare: conf. Anexei 2 la PUG Oradea;

Circulații și accese

- Accesul în zonă se va realiza din str. Academician David Prodan

Se propune dezvoltarea rețelei stradale astfel:

- prelungirea străzii Acad.David Prodan
- constituirea unui drum public cu profil transversal de 12m, perpendicular pe str. Acad.David Prodan care va asigura accesul la parcelele nou create și va crea premiza realizării accesului spre zona din UTR_Uliu (din partea de Nord) rămasă neurbanizată, conform propunerii prezentate în planșa 3/U;
- terenul necesar constituirii și largirii drumurilor va trece, etapizat, din proprietate privată în proprietatea Municipiului Oradea cu destinația de drum public.
- Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. În acest sens, conform declarației autentificate notarial nr.254/01.03.2023, beneficiarul va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de către ing. Sipos Gug Etelca, în concordanță cu propunerea din PUZ
- După aprobarea PUZ-ului, și după parcurgerea procedurii descrisă la capitolul următor "Asigurarea utilitatilor" (adică după finalizarea rețelelor de utilități și a amenajărilor drumurilor), prin grija beneficiarului, documentația cadastrală, împreună cu actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, în vederea trecerii în domeniul public cu destinația de drum public.
- Pe perioada în care drumurile sunt în proprietate privată, se instituie dreptul de servitute în favoarea tuturor beneficiarilor ulteriori ai loturilor construite deservite.
- Acest drept de servitute se va înscrie în CF-urile noi deschise pentru parcelele rezultate, prin grija dezvoltatorului.
- **Drumurile nou create vor avea stratificatia completă conform standardelor în vigoare (inclusiv strat de uzura);** Dotările vor fi finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ";
- Aceasta mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului-Sef

Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apa, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, drumuri balastate), urmând ca aceste dotări să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ";

Aceasta mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului Sef ".

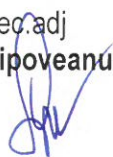
Rețele tehnico edilitare: se va realiza record la rețelele edilitare existente în zona prin extinderea acestora pe toată zona studiată (declarație notarială pentru extinderea utilităților nr. 254/01.03.2023).

Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

Arhitect sef
Radu Fortis



Dir.exec.adj
Adriana Lipoveanu



Consilier
Mihaela Secara



Vizat GIS: **Carmen CIOFLAN**





Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef
Compartimentul Avizări

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



Aprob.
Florin Birta
Primar

Nr. înregistrare: 435959
Data: 14.12.2022

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind
Planul Urbanistic Zonal- de Urbanizare-Parcelare teren, nr.cad.15245, str. Academician David Prodan,
Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.205362/26.05.2022, 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.Makar Iulia, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarului SC Ahile SRL prin Antal Iuliu Stefan.

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

- in 26.04.2021 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind intentia de elaborare a documentatiei de PUZ- Parcelare teren, nr.cad.15245, str. Academician David Prodan, Oradea si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;
- s-a montat in 23.04.2021, panoul informativ in zona studiata;
- in 09.06.2022 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 elaborarea documentatiei de urbanism PUZ- de Urbanizare-Parcelare teren, nr.cad.15245, str. Academician David Prodan, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;
- in perioada **09.06.2022-05.07.2022** - organizarea consultarii documentatiei de urbanism;
- in data de **07.06.2022** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse in zona de studiu, conform declaratiei notariale 871/11.05.2022.
- in 09.06.2022 s-au montat panourile informative in zona studiata.

In perioada **09.06.2022-05.07.2022** **au fost inregistrate adrese cu obiectiuni** privind reglementarile propuse prin documentatia de urbanism.

Avand in vedere sesizarile inregistrate, prezenta documentatie de urbanism, a fost supusa analizei sedintiei CMUAT din 03.11.2022 si a obtinut avizul nr.1990 prin care se specifica urmatoarele:

„Etapizarea procesului de urbanizare în 2 etape: prima etapa se va reglementa prin prezenta documentație, iar cealaltă va fi studiată printr-o altă documentație de urbanism de tip PUZ; In situația in care, va fi respectata simularea prezentata si prezentele reglementari, nu va fi necesara întocmirea unei alte documentații de urbanism.

- Documentația NU se va supune procedurii de consultare a populației, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019) deoarece documentația a fost supusă consultării populației. Noua propunere este rezultatul procedurii menționate.

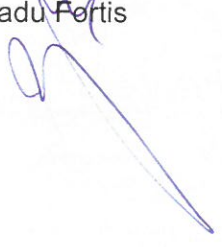
Vă aducem la cunostință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr.679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite 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.

Astfel, în urma sesizărilor/obiecțiunilor a fost redusă zona de studiu, nemaifiind necesar, întocmirea unui Masterplan, urmând ca teritoriul rămas neurbanizat să fie studiat printr-o documentație de urbanism ulterioară (PUZ Urbanizare)."

Anexat s-au trimis plansele aferente.

În acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal în forma avizată prin avizul Arhitectului-Sef nr. 1990/03.11.2022, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 4634/13.10.2022.

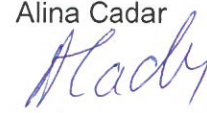
Arhitect Sef
Radu Fortis



Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu



Consilier
Alina Cadar



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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4634 din 13 OCT. 2022

În scopul: parcelare teren pentru parcelare locuinte

Ca urmare a cererii adresate de ^{*)} AHILE SRL reprezentat prin ANTAL IULIU STEFAN

cu domiciliul ^{*)}/sediul în județul BIHOR municipiul/orașul/comuna COM TINCA
satul TINCA, sectorul _____, cod poștal _____
strada MITROPOLIT ANDREI SAGUNA, nr. 36, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 349703, din 11.10.2022.

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor, municipiul/orașul/comuna
Oradea, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Academician David Prodan
nr. 5, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin^{*)}: - Numar CF 156772; - Numar cadastral 15245;

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 AHILE SRL, cota 1/1 - conform CF 156772/2021

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- imobil situat în zona de protecție AEROPORT ORADEA (ILS-LOC, DME)

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren arabil

Destinația propusă:

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

Zona fiscală C

3. REGIMUL TEHNIC

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

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Caracterul actual:

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, 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 respectă 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 regulă, 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).

Etapale 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 regulă, 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 regulă, 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 parcellarului 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 cota fixă de 10% din suprafața totală.

- Trama stradala, infrastructura edilitara de interes local si zonele verzi (cu functiunile aferente) se vor amenaja pe cheltuiala beneficiarilor.

- Autorizatiile de construire pentru obiectivele de constructii din zonele urbanizate, se vor elibera doar dupa autorizarea lucrarilor destinate amenajarii tramei stradale, infrastructurii edilitare si dupa caz, a zonelor verzi .

- Autorizatiile de luare in folosinta a obiectivelor de constructii din zona urbanizata se vor elibera doar dupa cedarea catre administratia publica locala a suprafetelor de teren destinate organizarii tramei stradale (la nivel de drum balastat si alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local si dupa caz, a zonelor verzi, avand lucrarile de amenajare finalizate conform prevederilor legale in vigoare.

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

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

(3) aprobarea / PUZ de urbanizare / PUZ;

(4) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru amenajarea tramei stradale si echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă 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 trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi .

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

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

• **In 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 servituțiile 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 servituțiile 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 servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale 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.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin 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 desfasurarii activitatii de baza, să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- (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 desfasurarii activitatii 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 acesteia pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, 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 cu 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+1+M, (S)+P+1+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+1+M, (S)+P+2, D+P+1+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 SUPRAFEȚE

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 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 documentatii 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 liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare, dintre care cel 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 împrejmuiri. 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.

S-a obținut Avizul de oportunitate nr. 1466/2020:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z: Subzona din UTR_Uliu cuprinsă între str. Academician David Prodan, limita studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr.24/2016, UTR_Et și drumul de drumul de exploatare DE3293;
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți
 - locuinte;
 - Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa PUG_06 "Reglementări urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și RLU-Cap.2 și Cap.3
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)
 - POT maxim = 35%; CUTmaxim = 0,9;
 - Regim de înălțime: S+P+E+M/Er cu H maxim la coama: 12,0m;
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, zonelor verzi compacte
 - Se va studia integrarea în contextul urban, accesul în zona și organizarea circulației, zonificarea funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice, sistemul de spații verzi și spații publice. (în cota de 10% din suprafața totală a zonei de studiu), infrastructura edilitară și obiectivele de utilitate publică (cca.20-25% din suprafața terenului).
 - Se va studia extinderea rețelelor de utilități (alimentare cu energie electrică, apă și canalizare) în zona supusă urbanizării;
 - 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 max.3,5t;
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.-ului 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 de urbanizare 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 pentru UTR Uliu aprobate prin HCL nr.836/2017;
 - Documentația de urbanism poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare cu condiția ca pentru fiecare etapă să se elaboreze un nou PUZ cu respectarea PUZ-ului de urbanizare;

- strazile publice noi vor avea un profil de minim 12,0m.
- Certificatul de urbanism pentru PUZ va avea ca scob „elaborare PUZ urbanizare pentru parcelare teren pentru construire locuinte”.
- Documentatia se va supune procedurii de consultare a populatiei, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019);

S-a obtinut Avizul Arhitect sef nr. 497/2022:

Prin documentatia de urbanism se propun urmatoarele:

a) etapizarea procesului de urbanizare in 3 etape: prima etapa se va reglementa prin prezenta documentatie, iar celelalte 2 etape vor fi studiate prin alte documentatii de urbanism de tip PUZ;

b) dezvoltarea retelei stradale pe intreaga zona supusa urbanizarii, astfel:

- se propune prelungirea strazii Acad.David Prodan
- constituirea unui drum public cu profil transversal de 12m, perpendicular pe str. Acad.David Prodan care se va conecta cu reseaua de drumuri propuse prin prezenta documentatie;
- constituirea unei retele de drumuri cu profil transversal de 12 m care va deservi intreaga zona studiată, conform propunerii prezentate in planşa 3/U;

c) stabilirea unor subzone de dotari si alocarea unor rezerve de teren destinate amenajării spatiilor cu acces public, cu reglementarile aferente conform planşei 3/U;

d) parcelarea terenului care a generat PUZ-ul, rezultând 23 loturi din care 16 loturi destinate construirii de locuinte, 4 loturi pentru obiective de utilitate publică şi servicii (Is/funţiuni mixte/locuire si funcţiuni complementare locuirii), adiacente str. Acad.David Prodan, 2 loturi pentru zona verde si un lot pentru drum public;

Reglementari pe subzona 1 din masterplan:

1) Reglementari pentru zona Liu: locuinte individuale cu regim mic de înălţime ($S=400\text{mp}$) şi maxim locuinte bifamiliale pentru loturi cu $S>400\text{mp}$;

- front la strada: min. 15,0m;
- retragere aliniament: 6,00 m;
- retragere spate: 6,0m;
- retrageri minime faţă de limitele laterale: minim 3,0m pentru parcelele cu funcţiuni mixte (servicii şi dotări complementare locuirii) cu front la str. Academician David Prodan, cu posibilitatea de cuplare pe o latură, respectiv minim 4,0m pe o latură cu posibilitatea de cuplare pe latura opusă, pentru parcelele propuse în UTR_Liu;

- anexele (pana in 25,0mp), se pot amplasa conf. Cod civil ;

- Regim de înălţime: $S/D+P+1E+M/R$ – maxim 3 nivele H maxim la coama / cel mai înalt punct al clădirii: 12,0m H maxim la cornişă /aticul ultimului nivel: 8,0m;

- Spatii verzi: minim 40% din suprafaţa terenului;

- POT =35% - locuinţe; CUT =0.9 – locuinţe;

- Locuri de parcare: 1 loc de parcare – pentru clădiri cu A.U. mai mica de 150,0mp, 2 locuri de parcare – pentru clădiri cu A.U. mai mare de 150,0mp;

2) Reglementari propuse pentru zona Is: instituţii si servicii cu acces public, dotări complementare locuirii:

- utilizări admise servicii administrative, financiar-bancare, terţiare, de cultura, de învăţământ si cercetare, sănătate si asistenta sociala, turism, servicii şi dotări complementare locuirii;

- retragere aliniament: minim 6,0m de la aliniamentul drumului de acces (la limita zonei verzi de aliniament);

- retrageri minime faţă de limitele laterale: minim 3,0m pentru parcelele cu funcţiuni mixte (servicii şi dotări complementare locuirii) cu front la str. Academician David Prodan, cu posibilitatea de cuplare pe o latură;

- retragere posterioara: minim 6,0m, dar nu mai puţin de $\frac{1}{2}$ din H maxim a clădirii;

- regim de înălţime: $P+4+R/M$, H maxim la coamă - 18,0m;

- spatii verzi: minim 20% din suprafaţa terenului;

- POT=60% - pt. parcele comune; 75% - pt. parcele de colţ;

- CUT=2,8 - pt. parcele comune; 3,3- pt. parcele de colţ;

- Locuri de parcare: conf. Anexei 2 la PUG Oradea;

- Documentația ce va fi supusă aprobării Consiliului Local va conține documentația cadastrală privind constituirea drumurilor propuse ce revin în sarcina inițiatorului și angajamentul acestuia (autenticat notarial) privind trecerea terenului necesar constituirii drumurilor publice din proprietate privată în domeniul public și extinderea utilităților până la nivelul parcelelor;
- 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 declarat⁴⁾ pentru; **intocmire PUZ și obținere avize pentru parcelare teren pentru construire de locuințe**

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:

- certificatul de urbanism (copie);
- 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);
- 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):

☒ Autoritatea Aeronautică Română
(daca este cazul)

☒ DJTS Bihor (STS)

☐

d.4) studii de specialitate:

☐

☐

☐

☒ aviz Arhitect Șef

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) - **NU ESTE CAZUL:**

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,
Natalia Mitran

Achitat taxa de 140 lei conform chitanței nr. 210049/11.10.2022

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

