



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

*U D. ARHITECT, SET
469*

Proiect de HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal - Restructurare UTR RiM, reconversiefuncțională
construire imobil de locuințe colective.
zona str.C-tin Tănase, nr.cad. 159921, 177091, 177143,172384, Oradea**

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.215670/2/28.05.2024, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea *Planului Urbanistic Zonal - Reconversie funcțională. Construire imobil de locuințe colective. zona str.C-tin Tănase, nr.cad. 159921, 177091, 177143, 172384, Oradea*, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.67/09.01.2023, la inițiativa beneficiarei SC VALTRYP SRL, proiect elaborat către arh.Radu N.Gabor, arh.Fodor Robert, specialiști cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind restructurarea unei foste incinte industriale și construirea unui imobil de locuințe colective, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona centrală

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat se află parțial în UTR RiM-zona restructurabilă, parțial în UTR M2 – zonă mixtă adiacentă arterelor de importanță locală.

Regimul de înălțime maxim admis este (1-3S) + P+4+1R – pentru UTR RiM, respectiv (1-2S)+P+2+M/R – pentru UTR M2;

POT max = 60,0%, CUT max = 2,8, pentru UTR RiM ; POT max = 60,0%, CUT max = 1,8 (parcele comune), POT max = 70,0%, CUT max = 2,2 (parcele de colt - pentru UTR M2)

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Constantin Tănase.

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață totală de 2958,0mp este identificat cu nr.cad.159921 înscris în CF nr.159921 (proprietar SC Valtryp SRL), nr.cad.172383 înscris în CF nr.172383, nr.cad.177091 înscris în CF nr.177091, nr.cad.177143 înscris în CF nr.177143 (proprietar SC Valtryp SRL, cu drept de ipotecă în favoarea ING Bank NV Amsterdam, Sucursala București).

Zona de studiu include și terenul identificat cu nr.cad.209789. Suprafața totală studiată este de 3123 mp

Rețele tehnico edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare,

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 *Planul Urbanistic Zonal - Reconversie funcțională. Construire imobil de locuințe colective. zona str.C-tin Tănase, nr.cad. 159921, 177091, 177143, 172384, Oradea*, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Prin documentația de urbanism se studiază restructurarea unei părți dintr-o fostă incintă industrială stabilindu-se noile reglementări urbanistice pe zona studiată care, în prezent, este situată parțial în UTR RiM, parțial în UTR M2:

Se propun 3 subzone:

- subzona P1 (nr.cad.209789)
- Subzona P2 (nr.cad.159921, 177091, 177143) rezultată prin reconversia UTR M2 în UTR de tip Is;
- Subzona P3 (nr.cad.172384) rezultată prin reconversia UTR RiM în UTR de tip M (locuirea colectivă fiind admisă și fără funcțiuni complementare de servicii și comerț) ;

Reglementări pentru subzona P1

- Funcțiuni admise - locuințe colective și servicii cu funcțiuni complementare la nivel parter către spațiul public, funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism

- Regim maxim de înălțime: $S(D) + P+2+M(R)$;

- POT max = 60,0% , CUT max = 2,16;

- Mobilarea parcelei (retragerile față de aliniament și față de mejdii, amenajarea incintei va fi studiată prin PUD.

Reglementări pentru subzona P2

- *Funcțiuni admise* - activități instructiv-educative și recreative, funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, turism

- Regim maxim de înălțime: $S(D) + P+2+M(R)$;

- POT max = 60,0% , CUT max = 2,8;

În subzona P2 există o clădire edificată cu autorizație de construire (neîntăbulată întrucât nu a fost respectat proiectul autorizat) fiind autorizată ca locuință. Se prezintă 2 scenarii

Scenariul 1 – clădirea existentă se păstrează, caz în care destinația acesteia se va adapta noilor funcțiuni propuse prin PUZ , prima opțiune fiind cea de spațiu destinat activităților instructiv educative și recreative.

Scenariul 2 – clădirea existentă se desființează, caz în care noua clădire va respecta următoarele reglementări

- retragerea minimă față de aliniament 3,0m

- retrageri minime față de limitele laterale - jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4,5m

- retrageri minime față de limita posterioară: - jumătate din înălțime dar nu mai puțin 6,0m

- spații verzi amenajate – min 25% din suprafața terenului

- parcuri conform anexei 2 din RLU aferent PUG

Reglementări pentru subzona P3

- *Funcțiuni admise* – locuințe colective, funcțiuni administrative, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, de cult, culturale, de învățământ și cercetare, de sănătate, turism. Locuirea colectivă este admisă și fără funcțiuni complementare de servicii și comerț

Pe terenul identificat cu nr.cad.172384 (subzona P3) se propune construirea unei clădiri cu destinația locuințe colective ;

- Regim maxim de înălțime: $S(D) + P+4E$, H max – 18m,

- POT max = 50,0%, CUT max = 2,8

- retragerea minimă față de aliniament - nu e cazul (clădirea propusă fiind în frontul 2 la o distanță de min 8,0m față de clădirea existent în subzona P2);

- retrageri minime față de limitele laterale - 9,0m (min 2,0m pentru demisol)

- retrageri minime față de limita posterioară: 4,5m

- parcuri – 24 locuri în subteran

- spații verzi amenajate – min 25% din suprafața terenului din care 50% se vor realiza peste demisol

Platforma destinată colectării deșeurilor menajere va fi accesibilă din spațiul public cu acces controlat și va fi racordată la rețeaua de apă și canalizare;

Conform Legii nr.101/2020, art.13, alin(3) pentru clădirile rezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, pentru fiecare loc de parcare, se va asigura instalarea tubulaturii încastrate pentru cablurile electrice, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice

Autorizarea lucrărilor de construire pentru subzona P1 va necesita, în prealabil elaborarea unui PUD, iar pentru subzonele P2 și P3 se va obține aviz arhitect-șef

Organizarea Circulației

Accesul în incintă se va realiza din str.Constantin Tănase. Se propune asigurarea unei rezerve de teren cu lățimea de 3,0m în vederea formării, pe viitor a unei benzi de stocare

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zona;

Conform HCL nr.137/2018, toate imobilele tip condomeniu nou construite trebuie racordate în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea

Art.2 . Reglementările cu privire la organizarea urbanistica 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;
- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, SC VALTRYP SRL, prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Direcția Patrimoniu Imobiliar
- Direcția Juridică
- Primarul Municipiului Oradea;
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

**PRIMAR,
Florin Birta**



**PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Eugenia Borbei.



Nr. înregistrare: 215670/2

Data: 28.05.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobare Plan Urbanistic Zonal - Restructurare UTR RiM, reconversie funcțională
construire imobil de locuințe colective.
zona str.C-tin Tănase, nr.cad. 159921, 177091, 177143,172384, Oradea**

Prezenta lucrare depusă cu nr.215042/27.05.2024, în faza de P.U.Z., proiect întocmit de către arh.Radu N.Gabor, arh.Fodor Robert, specialiști cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat la inițiativa beneficiarei **SC VALTRYP SRL**, în baza certificatului de urbanism nr.67/09.01.2023, în scopul stabilirii condițiilor privind restructurarea unei foste incinte industriale și construirea unui imobil de locuințe colective, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona centrală

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat se află parțial în UTR RiM–zona restructurabilă, parțial în UTR M2 – zonă mixtă adiacentă arterelor de importanță locală.

Regimul de înălțime maxim admis este (1-3S) + P+4+1R – pentru UTR RiM, respectiv (1-2S)+P+2+M/R – pentru UTR M2;

POT max = 60,0%, CUT max = 2,8, pentru UTR RiM ; POT max = 60,0%, CUT max = 1,8 (parcele comune), POT max = 70,0%, CUT max = 2,2 (parcele de colt - pentru UTR M2)

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Constantin Tănase.

Situația juridică

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață totală de 2958,0mp este identificat cu nr.cad.159921 înscris în CF nr.159921 (proprietar SC Valtryp SRL), nr.cad.172383 înscris în CF nr.172383, nr.cad.177091 înscris în CF nr.177091, nr.cad.177143 înscris în CF nr.177143 (proprietar SC Valtryp SRL, cu drept de ipotecă în favoarea ING Bank NV Amsterdam, Sucursala București).

Zona de studiu include și terenul identificat cu nr.cad.209789. Suprafața totală studiată este de 3123 mp.

Rețele tehnico-edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare.

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Prin documentația de urbanism se studiază restructurarea unei părți dintr-o fostă incintă industrială stabilindu-se noile reglementări urbanistice pe zona studiată care, în prezent, este situată parțial în UTR RiM, parțial în UTR M2:

Se propun 3 subzone:

- subzona P1 (nr.cad.209789)
- Subzona P2 (nr.cad.159921, 177091, 177143) rezultată prin reconversia UTR M2 în UTR de tip Is;

- Subzona P3 (nr.cad.172384) rezultată prin reconversia UTR RiM în UTR de tip M (locuirea colectivă fiind admisă și fără funcțiuni complementare de servicii și comerț) ;

Reglementări pentru subzona P1

- Funcțiuni admise - locuințe colective și servicii cu funcțiuni complementare la nivel parter către spațiul public, funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism

- Regim maxim de înălțime: S(D) + P+2+M(R) ;

- POT max = 60,0% , CUT max = 2,16;
- Mobilarea parcelei (retragerile față de aliniament și față de mejdii, amenajarea incintei va fi studiată prin PUD.

Reglementări pentru subzona P2

- *Funcțiuni admise* - activități instructiv-educative și recreative, funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, turism
- Regim maxim de înălțime: $S(D) + P+2+M(R)$;
- POT max = 60,0% , CUT max = 2,8;

În subzona P2 există o clădire edificată cu autorizație de construire (neîntăbulată întrucât nu a fost respectat proiectul autorizat) fiind autorizată ca locuință. Se prezintă 2 scenarii
Scenariul 1 – clădirea existentă se păstrează, caz în care destinația acesteia se va adapta noilor funcțiuni propuse prin PUZ , prima opțiune fiind cea de spațiu destinat activităților instructiv educative și recreative.

Scenariul 2 – clădirea existentă se desființează, caz în care noua clădire va respecta următoarele reglementări

- retragerea minimă față de aliniament 3,0m
- retrageri minime față de limitele laterale - jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4,5m
- retrageri minime față de limita posterioară: - jumătate din înălțime dar nu mai puțin 6,0m
- spații verzi amenajate – min 25% din suprafața terenului
- parcuri conform anexei 2 din RLU aferent PUG

Reglementări pentru subzona P3

- *Funcțiuni admise* – locuințe colective, funcțiuni administrative, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, de cult, culturale, de învățământ și cercetare, de sănătate, turism. Locuirea colectivă este admisă și fără funcțiuni complementare de servicii și comerț

Pe terenul identificat cu nr.cad.172384 (subzona P3) se propune construirea unei clădiri cu destinația locuințe colective ;

- Regim maxim de înălțime: $S(D) + P+4E$, H max – 18m,
- POT max = 50,0%, CUT max = 2,8
- retragerea minimă față de aliniament - nu e cazul (clădirea propusă fiind în frontul 2 la o distanță de min 8,0m față de clădirea existent în subzona P2);
- retrageri minime față de limitele laterale - 9,0m (min 2,0m pentru demisol)
- retrageri minime față de limita posterioară: 4,5m
- parcuri – 24 locuri în subteran
- spații verzi amenajate – min 25% din suprafața terenului din care 50% se vor realiza peste demisol

Platforma destinată colectării deșeurilor menajere va fi accesibilă din spațiul public cu acces controlat și va fi racordată la rețeaua de apă și canalizare;

Conform Legii nr.101/2020, art.13, alin(3) pentru clădirile rezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, pentru fiecare loc de parcare, se va asigura instalarea tubulaturii încastrate pentru cablurile electrice, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice

Organizarea Circulației

Accesul în incintă se va realiza din str.Constantin Tănase. Se propune asigurarea unei rezerve de teren cu lățimea de 3,0m în vederea formării, pe viitor a unei benzi de stocare

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zona;

Conform HCL nr.137/2018, toate imobilele tip condomeniu nou construite trebuie racordate în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea

Prezentul PUZ a obținut:

- aviz de oportunitate nr.2269/2022;
- aviz Arhitect-Sef nr.2392/21.12.2023 și aviz nr.1032/23.05.2024,. în urma observațiilor înregistrate în perioada destinată consultării populației
- aviz nr.6020230124779/27.05.2024 de la SDEE Transilvania Nord SA;

- aviz nr.4262/10.02.2023 de la Compania de Apa Oradea;
- aviz nr.010/2023 de la Temoficare Oradea SA
- aviz nr.33/08.02.2023 de la Distrigaz Vest SA
- aviz nr.17274/08.02.2023 de la STS
- decizia nr.886/05.07.2023 de la Agentia pentru Protectia Mediului Bihor ;
- Raportul procesului de informare si consultare a publicului nr.215483/28.05.2024. În perioada destinata consultarii publicului au fost inregistrate obiectiuni care au fost solutionate coform descrierii prezentate in raport;

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 – Restructurare UTR RiM, reconversie funcțională Construire imobil de locuințe colective. zona str.C-tin Tănase, nr.cad. 159921, 177091, 177143, 172384, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a zonei și regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate;

Prin documentația de urbanism se studiază restructurarea unei părți dintr-o fostă incintă industrială stabilindu-se noile reglementări urbanistice pe zona studiată care, în prezent, este situată parțial în UTR RiM, parțial în UTR M2:

Se propun 3 subzone:

- subzona P1 (nr.cad.209789)
- Subzona P2 (nr.cad.159921, 177091, 177143) rezultată prin reconversia UTR M2 în UTR de tip Is;
- Subzona P3 (nr.cad.172384) rezultată prin reconversia UTR RiM în UTR de tip M (locuirea colectivă fiind admisă și fără funcțiuni complementare de servicii și comerț) ;

Reglementări pentru subzona P1

- Funcțiuni admise - locuințe colective și servicii cu funcțiuni complementare la nivel parter către spațiul public, funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism

- Regim maxim de înălțime: $S(D) + P+2+M(R)$;

- POT max = 60,0% ,CUT max = 2,16;

- Mobilarea parcelei (retragerile față de aliniament și față de mejdii, amenajarea incintei va fi studiată prin PUD.

Reglementări pentru subzona P2

- *Funcțiuni admise* - activități instructiv-educative și recreative, funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, turism

- Regim maxim de înălțime: $S(D) + P+2+M(R)$;

- POT max = 60,0% , CUT max = 2,8;

În subzona P2 există o clădire edificată cu autorizație de construire (neîntăbulată întrucât nu a fost respectat proiectul autorizat) fiind autorizată ca locuință. Se prezintă 2 scenarii
Scenariul 1 – clădirea existentă se păstrează, caz în care destinația acesteia se va adapta noilor funcțiuni propuse prin PUZ , prima opțiune fiind cea de spatiu destinat activităților instructiv educative și recreative.

Scenariul 2 – clădirea existentă se desființează, caz în care noua clădire va respecta următoarele reglementări

- retragerea minimă față de aliniament 3,0m
- retrageri minime față de limitele laterale - jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4,5m
- retrageri minime față de limita posterioară: - jumătate din înălțime dar nu mai puțin 6,0m
- spații verzi amenajate – min 25% din suprafața terenului

- parcări conform anexei 2 din RLU aferent PUG

Reglementări pentru subzona P3

- *Funcțiuni admise* – locuințe colective, funcțiuni administrative, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, de cult, culturale, de învățământ și cercetare, de sănătate, turism. Locuirea colectivă este admisă și fără funcțiuni complementare de servicii și comerț

Pe terenul identificat cu nr.cad.172384 (subzona P3) se propune construirea unei clădiri cu destinația locuințe colective ;

- Regim maxim de înălțime: S(D) + P+4E, H max – 18m,

- POT max = 50,0%, CUT max = 2,8

- retragerea minimă față de aliniament - nu e cazul (clădirea propusă fiind în frontul 2 la o distanță de min 8,0m față de clădirea existent în subzona P2);

- retrageri minime față de limitele laterale - 9,0m (min 2,0m pentru demisol)

- retrageri minime față de limita posterioară: 4,5m

- parcări – 24 locuri în subteran

- spații verzi amenajate – min 25% din suprafața terenului din care 50% se vor realiza peste demisol

Platforma destinată colectării deșeurilor menajere va fi accesibilă din spațiul public cu acces controlat și va fi racordată la rețeaua de apă și canalizare;

Conform Legii nr.101/2020, art.13, alin(3) pentru clădirile rezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, pentru fiecare loc de parcare, se va asigura instalarea tubulaturii încastrate pentru cablurile electrice, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de încărcare pentru vehicule electrice

Autorizarea lucrărilor de construire pentru subzona P1 va necesita, în prealabil elaborarea unui PUD, iar pentru subzonele P2 și P3 se va obține aviz arhitect-șef

Organizarea Circulației

Accesul în incintă se va realiza din str.Constantin Tănase. Se propune asigurarea unei rezerve de teren cu lățimea de 3,0m în vederea formării, pe viitor a unei benzi de stocare

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zona;

Conform HCL nr.137/2018, toate imobilele tip condomeniu nou construite trebuie racordate în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea

Art.2 – Reglementările stabilite prin PUZ privind reglementările urbanistice, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor.

Arhitect șef
Fortiș Radu

Dir.Exec.Adj
Adriana Lipoveanu

Consilier,
Camelia Ciente

Vizat GIS Carmen Cioflan



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: 215670/1
Data: 28.05.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUZ - Restructurare UTR RiM, reconversie funcțională construire imobil de locuințe colective.
zona str.C-tin Tănase, nr.cad. 159921, 177091, 177143,172384, Oradea

Prin prezentul referat, in calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Restructurare UTR RiM, reconversie funcțională Construire imobil de locuințe colective. zona str.C-tin Tănase, nr.cad. 159921, 177091, 177143, 172384, Oradea*

Documentatia elaborata de catre arh.Radu N.Gabor, arh.Fodor Robert, specialist cu drept de semnatura RUR, proiect nr.165/2022, la initiativa beneficiarei SC VALTRYP SRL, a fost inregistrata cu nr.215042/27.05.2024;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism urbanism nr.67/09.01.2023;

P.U.Z-ul a fost avizat de Directia Arhitect Sef (nr.2392/21.12.2023 și aviz nr.1032/23.05.2024, fundamentate tehnic de Comisia Municipala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizata).

Documentatia de urbanism a fost supusa procedurii de consultare a publicului intocmindu-se raportul procesului de informare si consultare a publicului nr.215483/28.05.2024

Planului Urbanistic Zonal, va avea o valabilitate de 5 ani.

Ca urmare a celormai 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 Planul Urbanistic Zonal – *Restructurare UTR RiM, reconversie funcțională Construire imobil de locuințe colective. zona str.C-tin Tănase, nr.cad. 159921, 177091, 177143, 172384, Oradea*

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta





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: 215483
Data: 28.05.2024

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind

Planul Urbanistic Zonal- Restructurare UTR RiM, str. Constantin Tanase, nr.22-24, nr.cad.172384, 177091, 177143, 159921, 201708, Oradea

Prezenta lucrare înregistrată cu nr.111332/07.03.2024, în vederea desfășurării procedurii de informare și consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, a fost elaborată de către arh.Fodor Robert, specialist cu drept de semnatura RUR, la inițiativa beneficiarului Valtryp SRL.

În cadrul procesului de informare și consultare a publicului, Primăria municipiului Oradea a întreprins următoarele acțiuni:

- în 26.05.2023 s-au afișat în spațiul amenajat în acest scop, în cadrul primăriei și s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anunțul privind intenta de elaborare a documentației de PUZ-Restructurare zona funcțională (RiM), str. Constantin Tanase, nr.24, Oradea și planșele reprezentând: propuneri urbanistice;

- în data de 25.05.2023, s-a trimis pe mail, arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiată;
- în 27.03.2024 s-au afișat în spațiul amenajat în acest scop, în cadrul primăriei și s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anunțul privind elaborarea documentației de urbanism Restructurare UTR RiM, str. Constantin Tanase, nr.22-24, nr.cad.172384, 177091, 177143, 159921, 201708, Oradea și planșele reprezentând: Reglementări urbanistice și Circulația terenurilor;
- în perioada **28.03.2024-22.04.2024** - organizarea consultării documentației de urbanism;
- în data de **25.03.2024** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse în zona de studiu, conform declarației notariale 645/06.03.2024.
- în data de 27.03.2024, s-a trimis, pe mail, modelul de panou informativ pentru zona studiată;

În perioada **28.03.2024-22.04.2024 a fost înregistrată o adresă cu obiecțiuni** privind reglementările propuse prin documentația de urbanism.

În ședința CMUAT din data de 23.05.2024, a fost prezentat membrilor comisiei atât sesizarea înregistrată cât și noile propuneri întocmite de către elaboratorul documentației. În aceeași dată a fost emis Avizul Arhitect-Sef nr.1032/23.05.2024.

În acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal în forma avizată prin avizul Arhitectului-Sef nr.1032/23.05.2024, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 67/09.01.2023.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

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.

www.oradea.ro

Către,

ROMÂNIA
MUNICIPIUL ORADEA
PRIMAR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF. INTRARE
Compartimentul Urbanism și Avize

215042
27 LUNA 05 ANUL 2024

Subsemnatul

VALTRYP SRL

CUI 7826469

CNP _____ reprezentant al _____

Cu (sediul) domiciliul în județul BIHOR localitatea ORADEA
pe strada ARHIEP I SAUGNY nr. 12 bl. _____ ap. _____

telefon mobil _____, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 actualizată privind
amenajarea teritoriului și urbanismul, solicit **promovarea în ședința Consiliului Local**, a documentației de
urbanism, PUZ - RESTRUCTURARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ

- Rim -

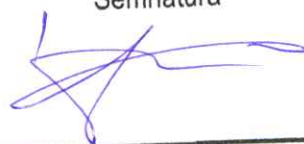
Conform aviz arhitect-șef nr. _____

Adresa lucrare: județul BIHOR, localitatea ORADEA pe strada C. TRĂNASE nr. 22
bl. _____ ap. _____

Data

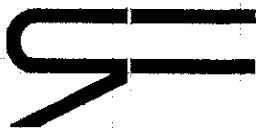
27.05.2024

Semnătură



Conținut dosar cerere promovare în CL

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Cerere tip | ☐ |
| 2. Taxa | ☐ |
| 3. Certificat de urbanism (act P.M.O) | ☐ |
| 4. Act de proprietate și/sau dovada dreptului de construire (nu mai vechi de 30 de zile)- <u>2 ex</u> | ☐ |
| (act emis de alte instituții) | |
| 5. Plan cadastral în concordanță cu actul de proprietate și/sau dovada dreptului de
construire vizat OCPI (act emis de alte instituții) | ☐ |
| 6. Avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism (acte emis de alte instituții) | ☐ |
| 7. Dovada încheierii procedurii de consultare a populației (conform HCL 495/2019) (act P.M.O) | ☐ |
| 8. Dovada verificării de către G.I.S. a Planșei Reglementări Urbanistice, transmisă în
format vectorial, în sistemul de coordonate STEREO 1970-Oradea-dwg și a documentului
word conform RLU CMUAT | ☐ |
| 9. Taxa RUR | ☐ |
| 10. Documentație întocmită și semnată de către specialist cu drept de semnatura RUR | ☐ |
| - Memoriu | ☐ |
| - Plan de încadrare în zonă | ☐ |
| - Plan de situație existent | ☐ |
| - Plansa "Reglementări urbanistice" | ☐ |
| - Plansa "Proprietate asupra terenurilor"/ "Circulația terenurilor" | ☐ |
| - Plansa "Reglementări rețele edilitare" | ☐ |
| - RLU | ☐ |
| - Orice alte planșe care au stat la baza emiterii Avizului Arhitectului Șef | ☐ |



Birou Individual de Arhitectura

R o b e r t F o d o r

0 7 2 8 4 4 4 7 7 7

robifodor@gmail.com

NOTĂ DE PREZENTARE

DENUMIRE PROIECT : **PUZ : Restructurare zona functionala**

BENEFICIAR : **VALTRYP SRL**

ADRESA : **Bihor, Oradea, str. Constantin Tanase nr 22**

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 67 din 09.01.2023

În scopul: PUZ: restructurare zona functionala Rim

Ca urmare a cererii adresate de VALTRYP SRL.

cu domiciliul /sediul în județul BIHOR , municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____ , sectorul _____ , cod poștal _____
strada Constantin Tănase , nr. 22A , bl. _____ , sc. _____ , et. _____ , ap. _____
telefon/fax _____ , e-mail _____ , înregistrată la nr. 1441 , din 04.01.2023
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor , municipiul/orașul/comuna
Oradea , satul _____ , sectorul _____ , cod poștal _____ , Strada Constantin Tănase
nr. _____ , bl. _____ , sc. _____ , et. _____ , ap. _____ , sau identificat prin:

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 VALTRYP SRL cota 1/1 - IPOTECA - conform CF 172384, 177091, 177143, 159921, 201708/2022

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

- imobil situat în Zona construcții cu înălțime de peste 10m - STS.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu categoria de folosință din CF

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou - M2 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală

- destinație stabilită prin PUG nou - RIM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

3. REGIMUL TEHNIC

M2 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în

spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Specific e modul de construcție urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișă. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele și derogările de la prezentul regulament, care nu se încadrează, conform legii în condițiile de elaborare PUZ, vor fi reglementate prin studii urbanistice preliminare / PUD și vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de înisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (reparații capitale, extinderi etc).

Suplimentar față de situațiile prevăzute prin lege, se va elabora PUZ pentru următoarele situații, pe o suprafață minimă corespunzătoare cu cea a cvartalului:

- (a) parcelarul din jurul amplasamentului este unul atipic, prin dimensiunile sau geometria parcelelor;
- (b) parcela studiată are dimensiuni semnificativ mai mari față de media parcelelor imediat învecinate (200% sau mai mult);

- (c) utilizările predominante pe parcelele învecinate sunt diferite față de utilizările propuse;

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

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, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). C. REGLEMENTĂRI

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.

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

Structură funcțională mixtă incluzând:

Locuințe colective
Funcțiuni administrative
Funcțiuni de administrare a afacerilor
Funcțiuni financiar-bancare
Funcțiuni terțiare
Funcțiuni de cult
Funcțiuni de cultură
Funcțiuni de învățământ și cercetare
Funcțiuni de turism
Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

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

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

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

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

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

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfășurării activității de bază, să nu depășească 50 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional);
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Spălătorii auto, cu următoarele condiții:

- (a) activitatea de spălătorie nu este însoțită, pe aceeași parcelă, de activități precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;
- (b) numărul boxelor/ spațiilor destinate spălării este limitat la unul singur. Nu se admit extinderi ale unităților existente;
- (c) există posibilitatea parcării pentru clienții aflați în așteptare;
- (d) spălătoria se află la o distanță minimă de 15 m față de orice fereastră a unei locuințe;
- (e) elaborarea și aprobarea, în prealabil, a unui PUD în vederea organizării acceselor și funcțiunilor pe parcelă.

Spații verzi cu acces public, funcțiuni de agrement și sport, spații de recreere, cu următoarele condiții:

- a) aceste funcțiuni să fie complementare ca dezvoltare funcțiunilor de bază, admise și să coexiste cu cele din urma.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

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

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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

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

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

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

REGIM ALINIERE

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care 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 clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Aceste cazuri se vor reglementa prin PUD, ce vor include ca studiu un teritoriu relevant din punct de vedere urbanistic, privind regimul de aliniere.

RETRAGERI

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, sau central pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. În aceste situații se vor elabora în mod obligatoriu PUZ și RLU aferent, prin care se va reglementa și edificabilul.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu respectare prevederi Cod Civil, dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m.

În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea 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).

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

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 (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

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

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

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje 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

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:

- (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S/D)+P+2+M$, $(1-2S/D)+P+2+1R$ (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m);
- (b) pentru parcelele de colț, înălțimea la cornișă și înălțimea totală (maximă) nu vor depăși 16m, respectiv un regim de înălțime $(1-2S/D)+P+3$;
- (c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată;
- (d) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, în spatele corpurilor de clădire situate către aliniament, va fi de maximum 12 m.

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 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp

(e) să aibă formă regulată

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

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m

(c) să aibă formă regulată

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 clădiri.

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

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

CIRCULAȚIA PIETONILOR

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

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

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

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

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, în garaje colective subterane.

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

ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a 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 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 20% în cazul parcelelor comune și minimum 15% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri supraterane cu garaje / parcaje colective cu acces public, având minim 40% din suprafața construită desfășurată destinată acestora, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

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

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT Maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $40\% \times St$ (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 70%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $50\% \times St$ (suprafața terenului)

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 = 85%

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 achiziționată / expropriată 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.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT Maxim = 1.8

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2.2

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 ≥ 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.

RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Caracterul actual

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.
Infrastructura urbană e în general degradată.
Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Caracterul propus
În conformitate cu contractul de restructurare, după caz.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prin PUG teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la elaborarea unei documentații de urbanism în vederea restructurării / schimbării destinației terenurilor, intervențiile în aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR Ei.

Restructurarea / schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală.

Pentru schimbarea destinației acestor terenuri, după caz, se va elabora PUZ, sau se va aplica o Procedură de restructurare. Etapele procedurii implică:

(a) elaborarea studiilor urbanistice - masterplan ce va trata teme ca: stabilirea condițiilor-cadru de restructurare -- prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piețele, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc - în limitele prevederilor prezentului Regulament - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare, autovehiculelor, sistemul de spații publice, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici și de mediu necesari. Se poate elabora un studiu de fezabilitate.

(b) elaborarea PUZ de restructurare și a RLU aferent.

Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile 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.

Servituti de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile 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 serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piețele, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe 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.

Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

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 parării, 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.

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

Structură funcțională mixtă incluzând

- Locuire colectivă,
- Funcțiuni administrative,
- Funcțiuni de administrarea afacerilor,
- Funcțiuni financiar-bancare,
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni culturale
- Funcțiuni de învățământ și cercetare,
- Funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu)
- Funcțiuni de turism.

Locuirea va ocupa în mod obligatoriu între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit utilizări monofuncționale pentru funcțiuni ample de publice sau de interes public major – complex expozițional, centru de congrese și conferințe, campus universitar / de cercetare, sală polivalentă, centru medical de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Se admite conversia și restructurarea clădirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activități admise, cu condiția integrării acestora în noua structură urbană.

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

(a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public 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.

Spălătorii auto, cu următoarele condiții:

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

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

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

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin deschideri în vitrine / ferestre.

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

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată, cu nerespectarea regulamentului de publicitate 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

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

REGIM ALINIERE

În conformitate cu PUZ / PUZ de restructurare.

De regulă, se va adopta regimul de construire specific zonei, sau predominant zonei.

RETRAGERI

Cu excepția situațiilor unde clădirile se înscriu într-un front construit existent – când acestea se vor alipi limitelor laterale (calcanelor). – retragerea față de limitele laterale ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

În toate cazurile se vor respecta prevederile Codului Civil și ale OMS 119 / 2014 privind însoțirea încăperilor de locuit.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În conformitate cu PUZ / PUZ de restructurare.

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).

Clădiri noi

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol, ca și materialele de finisaj admise vor fi reglementate prin PUZ de restructurare în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina un imagine urbană unitară. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri industriale supuse conversiei funcționale

Se vor conserva expresia arhitecturală, modernitatea și materialele de finisaj ale fațadelor clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

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

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul local

privind publicitatea stradală, aprobat.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

- a) Înălțimea clădirilor va fi determinată prin PUZ / PUZ de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:
- b) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S/D) + P+4+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- c) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S/D) + P+5+1R$. $(1-3S/D)+P+6$
- d) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și 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
- e) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată
- f) înălțimea totală maximă corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, în spatele corpurilor de clădire amplasate către aliniament, nu va depăși 18 m.

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFETELE

Parcelarea terenului se va realiza în cadrul PUZ. Tesutul urban se va organiza după principiul cvartalului, cu spații publice – străzi și piețe specifice acestui mod de construcție urbană.

În cazul parcelării cvartalelor, parcelele vor avea în mod obligatoriu următoarele caracteristici:

- (a) front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m
- (c) adâncimea mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 750 mp
- (e) formă regulată

Frontul parcelelor adiacent fiecărui spațiu public va fi uniform ca deschidere.

Pentru cvartalele cu locuințe la nivelurile superioare se va aplica contractul de curte comună (spațiul neconstruit va fi folosit în comun, numai în scop rezidențial).

Este admisibilă, în mod justificat, pentru dezvoltări unitare, comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților din UTR / subzone învecinate. În acest caz se va elabora un PUZ.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

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 clădiri.

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.

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, în garaje colective subterane.

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

ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejurimi spre spațiul public, acestea 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 împrejurimilor va fi de 2,5 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejurimile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor 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 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.

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

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

IV. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile comune:

POT maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $35\% \times St$ (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv AC maximă = $50\% \times St$ pentru parcelele de colț

Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) POT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile comune:

CUT maxim = 2,8

Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) CUT se va stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană.

AVIZ nr. 2269/2022 PREALABIL DE OPORTUNITATE pentru : Restructurarea zona functionala (RiM) adresa: strada Constantin Tănase, nr.22-24, nr.cad.172384, 177091, 177143, 159921, 201708

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

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: subzona din UTR RiM reprezentată de terenul identificat cu nr.cad.172384 împreună cu parcelele situate la frontul str.Constantin Tanase din dreptul terenului respectiv;

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti

- Zona cu structura functional mixta;

- Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum

si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiata in plansa PUG_06 "Reglementari urbanistice. Unitati Teritoriale de Referinta" si RLU-Cap.2 si Cap.3

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

- regim de înălțime de (1-2S/D)+P+2+M, (1-2S/D)+P+2+1R - UTR M2, respectiv regim de înălțime de (1-3S/D) + P+4+1R - UTR RiM ;

- POT max = 60% ; CUT max = 1.8 (UTR M2), CUT max = 2.8 (UTR RiM)

4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor, zonelor verzi compacte

- Se va studia posibilitatea dezvoltarii retelei stradale in zona;

- Se va studia racordarea la retelele de utilitati (alimentare cu energie electrica, apa si canalizare) din zona;

- Se va prevedea amenajarea de locuri de parcare aferente functiunilor propuse, conform RLU aferent PUG (anexa 2);

5. Capacitatile de transport admise:

- autoturisme si autovehicole;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- avizele si acordurile necesare vor fi specificate in certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.Z.

7. Obligatiile initiatorului P.U.Z.-ului ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului

- amplasarea a trei panouri informative privind elaborare PUZ in zona studiata prin panou urbanistic

- identificarea tuturor proprietarilor imobilelor situate in zona studiata

8. Conditii si recomandari

- terenul care a generat PUZ-ul este situat preponderant in UTR RiM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă ;

Se va elabora PUZ de restructurare conform RLU aferent PUG, in corelare cu PUZ aprobat cu HCL nr.805/2014

- Certificatul de urbanism va avea ca obiect "Intocmire PUZ de restructurare UTR RiM"

- Documentatia se va supune procedurii de consultare a populatiei, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019);

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru: **intocmire PUZ si obtinere avize pentru restructurare zona functionala Rim**

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:

Agencia Pentru Protectia 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

SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortiș

INSPECTOR,
Mirela Furdui

Achitat taxa de 34,8 lei conform chitanței nr. 20007/04.01.2023

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. 499020 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. 67 din 09.01.2023

de la data de 09.01.2024 până la data de 09.01.2025

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 Furdui

Data prelungirii valabilității: 09.01.2024

Achitat taxa de 1044 lei conform chitanței nr. 140051/20.10.2023

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.