



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

ARHITECT ȘEF
hh

Proiect de HOTĂRÂRE privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu - Schimbare destinație din anexă în locuință), str.Theodor Pallady, nr.18, nr.cad.191248, Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat cu nr.254469/20.06.2025, întocmit de către Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Schimbare destinație din anexă în locuință), str.Theodor Pallady, nr.18, nr.cad.191248, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.5769/19.12.2024, la inițiativa beneficiarului [REDACTED] proiect elaborat către SC Arh Vision SRL, arh.Letea Dorin, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind transformarea unei anexe în locuință, integrarea în contextul urban, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară;

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea de sud a localității

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR ULiu – zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Parcela face parte din zona studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr.833/2023

Regimul maxim de înălțime admis este de S+P+E+M/R sau D+P+E/M, cu H max: 12 m;
POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Theodor Palady

Terenul studiat în suprafață de 467mp este identificat cu nr.cad.191248 înscris în CF nr.191248, Oradea (proprietar Meza Victor);

Rețele tehnico edilitare: În zonă există rețele edilitare (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 de Detaliu – Schimbare destinație din anexă în locuință), str.Theodor Pallady, nr.18, nr.cad.191248, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Pe parcelă există un corp de clădire cu destinația anexă amplasat conform situației ilustrate în planșa U04 (pe fund de parcelă, retras la min 0,25 m față de mejdia posterioară (sudică), 1,0 m față de mejdia vestică, 6,0m față de mejdia estică).

Se propune schimbarea destinației corpului de clădire existent din anexă în locuință, conform proiectului nr.91/2024 întocmit de către SC Arh Vision SRL, arh.Letea Dorin

- Regim de înălțime propus: P+M;

- POT = 15%; POT maxim = 35,0%; CUT = 0,32; - CUT maxim = 0,9;

Amenajarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate în planșa U04 ;

Se vor amenaja 2 locuri de parcare în incintă

Circulații și accese:

Accesul auto și pietonal în incintă se realizează din str.Theodor Pallady

Asigurarea utilitatilor:: Alimentarea cu apă, canalizarea și alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețelele existente în zonă

Art.2 . Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUD, au un termen de valabilitate de 4 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUD 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 de Detaliu, [REDACTED] prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- 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



Nr. înregistrare: 254469/2
Data: 20.06.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea PUD - Schimbare destinație din anexă în locuință),
str.Theodor Pallady, nr.18, nr.cad.191248,Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.247555/16.06.2025, în faza de PUD, proiect întocmit de către SC Arh Vision SRL, arh.Letea Dorin, specialist cu drept de semnătură RUR. s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr.5769/19.12.2024, la inițiativa beneficiarului [REDACTED]. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind transformarea unei anexe în locuință, integrarea în contextul urban, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Încadrarea în localitate.Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea de sud a localității

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR ULiu – zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Parcela face parte din zona studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr.833/2023

Regimul maxim de înălțime admis este de S+P+E+M/R sau D+P+E/M, cu H max: 12 m;
POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Theodor Palady.

Situația juridică

Terenul studiat în suprafață de 467mp este identificat cu nr.cad.191248 înscris în CF nr.191248, Oradea [REDACTED]

Rețele tehnico-edilitare: Zona este deservită de rețelele edilitare (rețele de energie electrică, apă și canalizare)

Descrierea soluției propuse

Pe parcelă există un corp de clădire cu destinația anexă amplasat conform situației ilustrate în planșa U04 (pe fund de parcelă, retras la min 0,25 m față de mejdia posterioară (sudică), 1,0 m față de mejdia vestică, 6,0m față de mejdia estică).

Se propune schimbarea destinației corpului de clădire existent din anexă în locuință, conform proiectului nr.91/2024 întocmit de către SC Arh Vision SRL, arh.Letea Dorin

- Regim de înălțime propus: P+M;

- POT = 15%; POT maxim = 35,0%; CUT = 0,32; - CUT maxim = 0,9;

Amenajarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate în planșa U04 ;

Se vor amenaja 2 locuri de parcare în incinta

Circulații și accese:

Accesul auto și pietonal în incintă se realizează din str.Theodor Pallady

Asigurarea utilitatilor: Alimentarea cu apă, canalizarea și alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețelele existente în zonă.

Prezentul PUD a obținut :

- Avizul Arhitectului Sef nr.103/31.01.2025 ;
- Aviz de la Compania de Apă Oradea
- Aviz nr.6020250506205/30.05.2025 de la D.E.Electrica
- Aviz de la STS (nu e necesar, Hmax la coamă fiind mai mic de 6 m);

- Raportul procesului de informare si consultare a publicului privind elaborarea PUD-ului nr.177702/15.04.2025; În perioada destinaăa consultării publicului nu au existat obiecțiuni

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 executariilucrarilor de constructii

PROPUNEM CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – *Schimbare destinație din anexă în locuință* , str.Theodor Pallady, nr.18, nr.cad.191248, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentației tehnice anexate:

Pe parcelă există un corp de clădire cu destinația anexă amplasat conform situației ilustrate în planșa U04 (pe fund de parcelă, retras la min 0,25 m față de mejdia posterioară (sudică), 1,0 m față de mejdia vestică, 6,0m față de mejdia estică).

Se propune schimarea destinației corpului de clădire existent din anexă în locuință, conform proiectului nr.91/2024 întocmit de către SC Arh Vision SRL, arh.Letea Dorin

- Regim de inaltime propus: P+M;

- POT = 15%; POT maxim = 35,0%; CUT = 0,32; - CUT maxim = 0,9;

Amenajarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate in plansa U04 ;

Se vor amenaja 2 locuri de parcare în incinta

Circulații și accese:

Accesul auto și pietonal în incintă se realizează din str.Theodor Pallady

Asigurarea utilitatilor: Alimentarea cu apă, canalizarea și alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețelele existente în zonă;

Reglementarile cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUD, au termen de valabilitate de 4 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUD trebuie puse in aplicare.

Arhitect sef
Radu Fortis

Dir.exec.adj.
Adriana Lipoveanu

consilier,
Camelia Ciente

Vizat GIS
Carmen Croflan



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: 254469/1

Data: 20.06.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUD - Schimbare destinație din anexă în locuință ,
str.Theodor Pallady, nr.18, nr.cad.191248, Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - *Schimbare destinație din anexă în locuință* ,
str.Theodor Pallady, nr.18, nr.cad.191248, Oradea;

Documentația elaborată de către SC Arh Vision SRL, arh.Letea Dorin, specialist cu drept de semnătura RUR, la inițiativa [REDACTED] a fost înregistrată cu nr.247555/16.06.2025; Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr.5769/19.12.2024;

P.U.D-ul a fost avizat de Directia Arhitect Sef (aviz arhitect șef nr.103/31.01.2025 , fundamentat 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.177702/15.04.2025; Planului Urbanistic de Detaliu, va avea o valabilitate de 4 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 Planul Urbanistic de Detaliu – *Schimbare destinație din anexă în locuință*), *str.Theodor Pallady, nr.18, nr.cad.191248, Oradea*,

INIȚIATOR
PRIMAR

Florin Birta





Primăria Municipiului Oradea
Directia Arhitect Sef
Compartimentul 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



Cod operator:16136

Nr.înregistrare:**177702**
Data:15.04.2025

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind
PUD-Schimbare de destinatie din anexă în locuință, str.Theodor Pallady, nr.cad.191248,
Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.138407/21.03.2025, 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, modificat prin HCL nr.817/2024, a fost elaborata de catre arh.Letea Dorin, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa [REDACTED]

Procesul de informare si consultare a publicului s-a desfasurat potrivit planului de informare si consultare nr.146072/26.03.2025, anexa a prezentului raport.

Potrivit art. 40 al Regulamentului local mai sus mentionat, Primaria Municipiului Oradea a notificat proprietarii direct afectati de propunerile din PUD (indicati de catre initiatorul PUD-ului prin declaratia notariala nr.890/04.03.2025), cu privire la posibilitatea consultarii, respectiv formularii in scris a obiectiunilor/sugestiilor privind documentatia de urbanism, **in perioada 28.03.2025-12.04.2025.**

In data de 26.03.2025 s-a predat, arhitectului, modelul de panou ce urma sa fie amplasat in dreptul amplasamentului studiat.

In intervalul **28.03.2025-12.04.2025** rezervat consultarii publicului, **nu au fost inregistrate sugestii/obiectiuni** privind reglementarile propuse prin documentatia de urbanism.

In acest context propunem aprobarea planului urbanistic de detaliu in forma avizata de avizul Arhitectului – Sef nr. 103/31.01.2025, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 5769/19.12.2024.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director Exec. Adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Gadar

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.



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting
URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,
AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ
Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16
Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,
Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –
Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

Plan Urbanistic de Detaliu

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA IN LOCUINTA

Mun. Oradea, str. Theodor Pallady nr. 18, cad_191248, jud. Bihor



Nr. Proiect 91/ 2024



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

FOAIE DE TITLU

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA IN LOCUINTA

Mun. Oradea, str. Theodor Pallady nr.18, cad_191248, jud. Bihor

Initiator: B.I.A.-arh. LETEA DORIN FLORIAN-Sef proiect

S.C. ARH VISION S.R.L.-arh. Capus Diana Antoaneta

Data elaborării: febr. 2024

SEF PROIECT: arh. DORIN LETEA

PROIECTAT: arh. DORIN LETEA

DESENAT: arh. CAPUS DIANA ANTOANETA





PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting
URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,
AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ
Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16
Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,
Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –
Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- = CERTIFICAT DE URBANISM
- = ACTE DE PROPRIETATE (EXTRAS C.F.)
- = MEMORIU JUSTIFICATIV
- = AVIZE CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

PLAN CADASTRAL DE DELIMITAREA PROPRIETATII

- 1/U - **PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- 2/U - **ANALIZA CADRU EXISTENT**
- 3/U - **CIRCULATIA TERENURILOR**
- 4/U - **REGLEMENTARI URBANISTICE**
- 5/U - **PLAN UTILITATI**
- 6/U - **PERSPECTIVE PROPUSE CASA**

Intocmit :
arh. Capus Diana Antoaneta





PROIECTARE ÎN CONSTRUCTII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA IN LOCUINTA

Beneficiar : MEZA VICTOR

Initiator: S.C. ARH VISION S.R.L.-arh. Letea Dorin

Data elaborării: Febr.2025

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoasterea documentatiei

Denumirea lucrării : Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA IN LOCUINTA

Mun. Oradea, str. Theodor Pallady nr.18, nr.cad. 191248, jud. Bihor -

Data elaborării: Febr.2025

1.2. Obiectul lucrării

MEZA VICTOR intentioneaza sa obtina Hotararea de Consiliu Local al municipiului Oradea pentru „P.U.D.- **SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA IN LOCUINTA**

Terenul studiat nr.cad.191248 in suprafata de 467mp este in proprietatea dlui

[redacted] onform Extras CF nr.191248-Oradea.

Planul Urbanistic de Detaliu s-a solicitat de catre Primaria Mun. Oradea prin Certificatul de Urbanism nr.5769 din 19.12.2024 cat si prin Avizul de Oportunitate nr.2556/2024.

Obiectul lucrării îl constituie stabilirea condițiilor specifice de aprobare a realizării investiției dorite de catre beneficiar, reglementările detaliate privind construirea și echiparea edilitară, asigurarea accesului carosabil și pietonal, stabilirea zonelor de protecție.

Zona de studiu a PUD-ului sunt parcelele:

- Nord, la strada- str. Theodor Pallady-domeniul public,
- Sud, mejdie posterioara- proprietati private-aflate in proprietatea Dumiter Andreea
- str.Penes Curcanu nr.18 bl.X21 ap.12-CF39363/3, Dumiter Bogdan - str.Nufarului nr. 121 H 1, C.F. 191159
- Est- [redacted] str.Salajului nr.4, C.F. 194130
- Vest- [redacted] str.Theodor Pallady nr.20 C.F. 197634



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting
URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,
AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ
Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16
Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,
Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –
Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

Prin PUD se va studia:

- dezvoltarea rețelei stradale și asigurarea accesului la parcelă
- stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcela studiată nr.cad._191248,(regim de înălțime, indici urbanistici, regim de aliniere, retrageri față de mejdii.), Regim maxim de înălțime propus: D+P+M/R, P+E+M/R,-POT maxim =35,0%, CUT maxim=0,9.
- asigurarea unui loc de parcare în incintă.

Relieful în zona studiată este cel caracteristic zonei de ses.

Condițiile climatice caracteristice respectivei zone , sunt cele ale unei climate temperat continentale, moderate, fără schimbări bruște de temperatură și umiditate.

2. INCADRAREA ÎN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Reglementări conf. PUG Mun. Oradea-Uliu-Zona de urbanizare-Locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban-Locuinte colective mici

Prezenta lucrare s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului terenului studiat în acest P.U.D. , [REDACTED] nr.cad_191248-Oradea, str. Theodor Pallady nr.18, jud. Bihor și care intenționează obține Hotărârea de Consiliu Local al municipiului Oradea pentru P.U.D.,*SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXA ÎN LOCUINȚA*

Planul Urbanistic de Detaliu s-a solicitat de către Primăria Mun. Oradea prin Certificatul de Urbanism nr.5769 din 19.12.2024.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată a statului și proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Parcela nr.cad_191248 în suprafața de 467mp aparține de MEZA VICTOR și este situată în mun. Oradea, str. Theodor Pallady nr.18, jud. Bihor.

Terenul este situat în intravilanul Mun. Oradea.

Conform P.U.G. Oradea terenul cu nr.cad. 191248 este situat în **Uliu-Zona de urbanizare-Locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban-Locuinte colective mici**

UTILIZĂRI ADMISE:

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, ingiruit, covor.

Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriul prin PUZ de urbanizare.

Locuințe senricollective (familiale), cu maxim 2 unități locative (apartamente).



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: marfaiobogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

Alternativ, pe o parcela 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.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcela, 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 cascade având o unitate locativă pe nivel cu un număr de maximum patru niveluri.

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

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

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

(b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfășurării activității de bază, 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, și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

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

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfășurării activității de bază, 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



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamlor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

In cazul locuintelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul cladirilor, in partea dinspre strada, cu acces separat fata de locuinte, direct din exterior.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:

Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane (parter si etaj sau demisol si parter).

Suplimentar fata de acestea este admisa o mansarda sau nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat. Totalizand, Regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S - subsol, D - demisol, P-parter M - mansarda, R-nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurati la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurati la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

Prin exceptie, pentru cladirile de locuit de tip covor, regimul de inaltime nu poate depasi una din urmatoarele configuratii: D+P, (S/D)+P+R (nivel partial), (S/D)+P+M, respectiv doua niveluri supraterane.

Pentru cladirile de locuit de tip cascada regimul de intilime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter si trei niveluri / etaje), cu conditia ca in nici un punct al constructiei sa nu se suprapuna pe verticala mai mult de trei niveuri. Demisolul va fi destinat in exclusivitate garajelor si altor functiuni conexe, nu locuirii.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor de tip cascada, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 15 m, iar cea masurand la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 18 m. inaltimea se masoara de la baza fatadei din aval.

Locuinte colective mici :

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter si doua etaje, parter, etaj si mansarda). Suplimentar fata de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat in exclusivitate garajelor si altor functiuni conexe, nu locuirii.

Totalizat,regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+p+1+M,(S)+P+2,D+P+1+M,D+P+2(S-subsol,D-demisol,P-parter,M-mansarda,R - nivel retras).

inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la aticul ultimului nivel sau la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT):

Pentru parcelele comune: POT maxim = 60%

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

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

POT maxim = 70%.

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

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: POT maxim = 85%

COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (CUT):

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 > 1,40 m.

Pentru proiectarea viitoarelor clădirilor se va întocmi un studiu geotehnic în vederea stabilirii :

- cotei optime de fundare
- stratului portant de fundare
- presiunii conventionale

Relieful zonei este de tip ses.

Terenurile vecine sunt proprietate privată și proprietate publică a statului, iar parcelele din vecinătate sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice și sunt în preponderență zona de locuire și servicii cu regim mic de înălțime.

Zona seismică a amplasamentului în conformitate cu normativul P100-1/2006, în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.08g$, valoarea perioadei de colț $T_c = 0.7s$.

În momentul de față pe teren există bransamente și racorduri la construcțiile existente:

-Alimentare cu apă bransament existent la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Oradea existentă la pe Theodor Pallady.

-Alimentarea cu energie electrică : există bransament și contor interior.

-Rețea de canalizare: - racord la rețeaua de canalizare municipală existentă pe str. Theodor Pallady.



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e-mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

-Alimentarea cu energie termica se va face individual prin intermediul unei pompe de caldura pe curent.

-Cladirea propusa- cu destinatia de locuinta P+M nu va avea ape uzate tehnologic.

4. REGLEMENTARI

4.1. Propuneri de ocupare si utilizare a terenului

Pentru parcela Nr.cad_191248-MEZA VICTOR se studiaza prin prezentul P.U.D. ca **ZONA DE LOCUINTE**, cu urmatoarele reglementari, retrageri:

ZONA DE LOCUINTE

Marime minima a lotului: 467.00 mp

Regim de inaltime maxim admis trei niveluri supraterrane: D+P+M/R sau P+E+M/R

Regimul de inaltime propus **P+M**

Front la strada :15,96m

POT prop. : 15%

CUT prop. : 0,32

POT max. : 35%

CUT max. : 0,9

Retragere fata de limitele laterale: cladire existenta amplasata la 0,2m fata de mejdia posterioara, respective 1,0m fata de mejdia vestica.

Circulatii, accese: accesul auto si pietonal se va realiza din strada Theodor Pallady

Se vor amenaja 2 locuri de parcare in incinta

Echiparea tehnico-edilitara: record la retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electrica) existente

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică detaliată pentru terenul nr.cad. 191248, teren situat in intravilanul localitatii Oradea, str. Theodor Pallady nr.18, jud. Bihor și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a acestui teren în concordanta cu prevederile planului urbanistic general al localității și cu planurile urbanistice avizate anterior. Prin planul urbanistic de detaliu se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesare a fi aplicate în utilizarea terenului și conformarea construcției.

Nr.cad_191248

Suprafața totală a parcelei studiate :- 467,00 mp

Forma parcelei :-regulata cu dimensiunile maxime de L=29,69m si l=15,99m



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

Amplasarea constructiei propuse pe parcela și conformarea acesteia:

Amplasarea pe parcelă a constructiei propuse și distanțele acesteia pe amplasament se va executa cu respectarea prevederilor prezentului P.U.D., a actelor normative în vigoare privind normele de igienă și protecție contra incendiilor și a Ghidului privind reglementarea dezvoltării urbane.

4.2.Regim juridic

Terenurile vecine sunt proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si sunt mobilate de constructii (case unifamiliale si anexe ale acestora).

Pentru accesul la parcela studiata se va utiliza strada publica existenta, respectiv str. Theodor Pallady cu profil de 8m(2benzi de circulatie/sens si trotuar).

4.3. Regimul de inaltime

Regulamentul Local de Urbanism prevede pentru parcela studiata nr.cad_191248 un regim de mic de inaltime D+P+M/R sau P+E+M/R. Constructia propusa va avea regimul de inaltime P+M o inaltime maxima la coama de 5,35m.

4.4. Modul de utilizare a terenului

Indicii pentru procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) si regimul de inaltime (R.H.) sunt :

POT prop. : 15%

CUT prop. : 0,32

POT max. : 35%

CUT max. : 0,9

-R.H. propus max. = D+P+M/R sau P+E+M/R.

4.5. Echipare edilitara

Echiparea edilitară a parcelei

Autorizarea construirii pe parcela studiata este permisă cu condiția branșării/racordării constructiei (noul consumator) la rețele edilitare care sunt realizate in zona.

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei pentru:

- **Alimentare cu apă potabilă**

- bransament existent la rețeaua municipala strada Theodor Pallady;

- **Canalizarea menajeră**

- racord existent la rețeaua de canalizare municipala strada Theodor Pallady;

- **Telefoane**

- bransament la rețea;

- **Alimentare cu energie electrică**



PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII-asistată de calculator-drafting

URBANISM, PROIECTE CIVILE ȘI INDUSTRIALE,

AMENAJĂRI INTERIOARE, CONSULTANȚĂ

Avize-autorizații -Romania, 410419 Oradea str. Salcamilor nr.13B, bl. PB138, ap.16

Mobil: 0770 217 379, e_mail: martaioanbogdan@yahoo.com,

Cont lei. RO61BTRL00501202G52225xx, Banca Transilvania suc. Mun. Oradea –

Nr. O.R.C.: J 05/1719/07, C.I.F.: RO 22038707

- bransament existent direct din rețeaua publică locală pe strada Theodor Pallady;
- firidă de bransament și contor măsurare consum;

•Alimentare cu energie termica

- centrale termice proprii pe combustibil solid sau pompe de caldura,

Pozițiile în amenajabil și distanțele față de clădire și/sau de limitele parcelei ale viitoarelor căminelor de bransament și racord, a firidelor de bransament și contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT și vor fi prezentate în D.T.A.C.

5. NECESARUL DE PARCAJE

BILANTUL LOCURILOR DE PARCARE PROPUȘ PRIN P.U.D.:

1. Locuinta familială P+M = 2locuri de parcare în incintă

TOTAL LOCURI DE PARCARE NORMATE=2locuri de parcare în incintă

6. VECINATATI-INFORMAREA POPULATIEI

- Nord, la strada- str. Theodor Pallady-domeniul public,
- Sud, mejdie posterioara- proprietati private-aflate în proprietatea Dumiter Andreea
- str.Penes Curcanu nr.18 bl.X21 ap.12-CF39363/3, Dumiter Bogdan - str.Nufarului nr. 121 H 1, C.F. 191159
- Est- [redacted] str.Salajului nr.4, C.F. 194130
- Vest- [redacted] str.Theodor Pallady nr.20 C.F. 197634

7. CONCLUZII

Importanța conservării și valorificării potențialului natural existent al zonei prin interzicerea poluării factorilor de mediu ca: sol, aer, apă, vegetație, impune o atenție deosebită la colectarea deșeurilor menajere precum și alegerea combustibilului potrivit pentru alimentarea cu căldură în timp friguros.

Prin acest studiu propunem dezvoltarea armonioasă a zonei din punct de vedere urbanistic și integrarea construcției în contextul urban existent.

Sef proiect :

arh. DORIN LETEA



Intocmit :

arh. CAPUS DIANA ANTOANETA



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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 5767 din 18.12.2024

În scopul: schimbare de dest. din magazie unelte in locuinta PUD+DTAC

Ca urmare a cererii adresate de " [REDACTED]

cu domiciliul ²/sediul în județul BIHOR _____ municipiul/orașul/comuna com. POMEZEU
satul CAMPANI DE POMEZEU _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada _____, nr. 35 _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax 0745657714, e-mail _____, înregistrată la nr. 510599 _____, din 18.12.2024
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna
Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Theodor Pallady
nr. 18, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin^(*): - Numar CF 191248; - Numar cadastral 191248;

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.

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

[REDACTED] cota 1/1 - conform CF 191248/2024

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosință actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF: curți construcții, arabil

- construcție cu menționarea destinației conform CF: magazie unelte de gradina

Destinația propusă:

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

- destinație stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 833/2023

Zona fiscală C

3. REGIMUL TEHNIC

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

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Caracterul actual:

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabii – sau libere situate în intravilanul municipiului

Caracterul propus:

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

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

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

• Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată, de 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).

Etapele procedurii de urbanizare implică:

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

2) elaborarea PUZ de urbanizare și a cererii de dezvoltare formulate de către inițiatori. PUZ de urbanizare va trata, de 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 detaliării 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 PUD, se vor conforma reglementărilor PUG și RLU.

PUZ de urbanizare va detalia

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

- modelarea / remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, conformă prezentului RLU.

- Se vor constitui suprafețe de teren aferente obiectivelor de utilitate publică. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente dotărilor publice (spații publice, învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc.), spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc., în cotă fixă de 10% din suprafața totală.

- Trama stradală, infrastructura edilitară de interes local și zonele verzi (cu funcțiunile aferente) se vor amenaja pe cheltuielile beneficiarilor.

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele de construcții din zonele urbanizate, se vor elibera doar după autorizarea lucrărilor destinate amenajării tramei stradale, infrastructurii edilitare și, după caz, a zonelor verzi.

- Autorizațiile de luare în folosință a obiectivelor de construcții din zona urbanizată se vor elibera doar după cedarea către administrația publică locală a suprafețelor de teren destinate organizării tramei stradale (la nivel de drum balastat și alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local și, după caz, a zonelor verzi, având lucrările de amenajare finalizate conform prevederilor legale în vigoare.

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

publice de învățământ, sănătate, locuințe 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 și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specifice 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 desfasurării activității de baza, să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

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

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de

- (2) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare, conform prevederilor legislative în vigoare.
(3) aprobarea / PUZ de urbanizare / PUZ;
(4) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru amenajarea tramei stradale și echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce se 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 tramă stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi .

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

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

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

• Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:

S_UVa – Subzona verde – seuar, 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 Vc.

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 jos.

ACEASTĂ REGLEMENTARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUG.

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 stradala 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 stradala de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții

proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
 - (b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfășurării activității de bază, 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 parcarca în față a unui autoturism.

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

RETRAGERI

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

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

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

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,5 m

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

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Locuințe colective mici – În cazul în care pe o parcea se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, ce lalte 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 confirmare, 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 fâșuită pentru acoperișe înclinate, tencuiele pentru fațade, placaje din piatră sau tencuiele pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culoarele 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 n arcate 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 cornișă 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 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 cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

Locuințe colective mici:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și

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

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

DIMENSIUNI ȘI 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

CIRCULAȚIA PIETONILOR

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

Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

În situația în care frontul parcelei este de cel puțin 20 m, sunt permise 2 accese pietonale și 2 accese auto.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.

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

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință descrisă.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Locuințe colective mici:

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.
- în cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m (conform prevederi OMS 119 / 2014).
- se interzice organizarea de locuri de parcare în fașia 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 corlat 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 înșiruite 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.

Parcela a fost studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 833/2023 pentru - Reconversie funcțională pentru dezvoltare servicii și activități economice terțiare zona str.Nufărului – str.Theodor Pallady, nr.cad.191170, 194872, 690/5, 3963/10, 168409, 178408, 194130, 186880, 179548 Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Zona studiată prin PUZ este reprezentată de aria delimitată de str.Nufărului- la est, str.Theodor Pallady - la nord, drumul identificat cu nr.cad.163659 (studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.555/2003) - la vest și sud (pe ambele părți a drumului)

Prin documentația de urbanism se propun următoarele obiective: :

1.Modificare PUD aprobat cu HCL nr.555/2003, în sensul delimitării unor subzone funcționale de tip Et (către str.Nufărului), subzone de tip Is în imediata vecinătate a subzonei Et, și subzone de tip Liu, conform propunerii prezentate în planșa U03;

2. Inserarea unei subzone de tip Is la frontul str.Theodor Pallady

3.Construirea unui ansamblu în regim de înălțime D+P+E cu destinația unitate de cazare și alimentație publică pe terenul identificat cu nr.cad. 191170, 194872, 690/5, 3963/10, 168409;

4. Stabilirea reglementărilor urbanistice pe aria studiată

- Regim de construire: deschis;

- Funcțiuni predominante: Se disting 3 subzone pe aria studiată - Subzona de tip Liu, subzone de tip Is, subzone de tip Et, cu funcțiunile specifice fiecărei subzone conform RLU din PUG cu următoarele particularități

- Pentru subzona Et se exceptează serviciile de mari dimensiuni, funcțiunile de servicii industriale, servicii tehnice, funcțiunile aferente infrastructurii de transport; Se va avea în vedere ca, la frontul str.Nufărului clădirile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior să contribuie la îmbunătățirea aspectului general al zonei (str.Nufărului fiind o arteră importantă a municipiului);

- Regim maxim de înălțime S/D+P+E+M/R – pentru subzona de locuințe individuale : P+3E+R (Hmax 18,0m) pentru subzonele Is și Et

- POT max = 35%; CUT max = 0,9 pentru subzona de locuințe; POT max = 40% (parcele comune); POT max = 50% (parcele de colț); CUT max = 2,2 (parcele comune); CUT max = 2,8 (parcele de colț) pentru subzonele Et și Is

- Retragera față de aliniament (pentru clădirile noi): min 4,0m de la aliniamentul drumurilor de acces; min 45m din axul str.Nufărului.

- Retrageri minime față de mejdiile laterale: 3,0m (corpul principal de clădire); La limita dintre Et și Liu, respectiv Is și Liu: min 4,5m

- Retragera față de mejdia posterioară: min 5,0m (corpul principal de clădire);

Parcela identificată cu nr.cad.191170 care face parte din terenul care a generat PUZ-ul va fi destinată funcțiunii de locuire

Pentru mobilarea parcelelor din zona studiată va fi necesar aviz arhitect –șef înainte de autorizare;

Pentru subzonele de tip Is create mobilarea parcelelor se va studia prin PUD.

Organizarea circulației

Accesul la parcele se realizează indirect din str.Nufărului pe str.Theodor Pallady și pe drumul constituit conform PUD aprobat;

Conform PUG, str.Nufărului este reglementată la profil transversal de 50m; În acest sens, se propune lărgirea etapizată a str.Nufărului, în dreptul amplasamentului studiat la profil transversal de 50m (25 m din ax);

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece, în mod etapizat, pe măsura dezvoltărilor, din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarației autentificate notarial cu nr.541/18.05.2023, inițiatorul PUZ-ului se angajează ca va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar lărgirii str.Nufărului conform planului de amplasare și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmit de către ing.Lascu Ioana, în concordanță cu propunerile din PUZ, teren ce va trece în proprietatea municipiului Oradea; După aprobarea PUZ-ului documentația cadastrală și actul de renunțare se vor înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija beneficiarului PUZ-ului, urmând ca apoi, terenul respective să treacă în domeniul public, cu destinația de drum public

Drumul identificat cu nr.cad.163659 se află în proprietate privată întrucât inițiatorul documentației de urbanism inițiale nu a întreprins nici un demers în sensul trecerii acestuia în domeniul public pentru asigurarea accesului la parcelele rezultate în urma lotizării; Se propune ca drumul respectiv să treacă din proprietate privată în domeniul public în vederea asigurării accesului la toate parcelele constituite conform PUD aprobat cu HCL nr.555/2003. Până la identificarea unei soluții juridice în acest sens, accesul la parcelele studiate prin PUD aprobat cu HCL nr.555/2003 se va realiza prin drept de servitute.

Asigurarea utilitatilor: Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă prin extinderea acestora, pe cheltuiela investitorilor;

S-a obținut Avizul Arhitect șef nr. 2556/2024:

- Întrucât prin schimbarea de destinație anexa devine corp principal de clădire iar poziția acesteia pe parcelă nu respectă reglementările specifice UTR Liu, se va elabora un plan urbanistic de detaliu (PUD) prin care se vor studia accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat^(*) pentru: **intocmire PUD, DTAC și obținere avize pentru amenajare locuința în magazia anel de grădina existentă**

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 Dăcia, 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/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției, 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.

☐ E.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
☒ contract transport moloz cu o firmă de salubritate licențiată		

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 (STS)

d.4) studii de specialitate:

☒ Expertiză tehnică

☒ 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

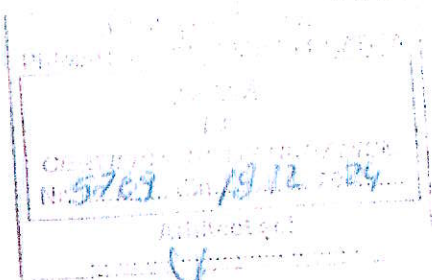
ARHITECT ȘEF,
Radu Fortis

SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Natalia Mitran

Achitat taxa de 10 lei conform chitanței nr. 140083/18.12.2024

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 191248 Oradea

Nr. cerere	92214
Ziua	24
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190772250



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea, Str THEODOR PALLADY, Nr. 18

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	191248	467	Teren imprejmuit; Imprejmuire cu gard de beton

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	191248-C1	Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea, Str THEODOR PALLADY, Nr. 18	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; Magazie unelte de grădină (P), anul edificării 2022.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12313 / 05/02/2018		
Act Notarial nr. CVC AUT NR 177, din 02/02/2018 emis de Geambasu Diana;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie. cota actuala 1/1	A1
1		
89797 / 06/07/2022		
Act Administrativ nr. Certificat de edificare nr.234987, din 28/06/2022 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr 303294, din 02/07/2020 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. PAD, din 06/07/2022 emis de Deponent; Act Administrativ nr. Memoriu, din 06/07/2022 emis de Deponent; Act Administrativ nr. CF 191248, din 13/09/2019 emis de OCPI Oradea; Act Administrativ nr. Borderou, din 06/07/2022 emis de Deponent; Act Administrativ nr. Certificat fiscal, din 04/07/2022 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. ALF si PV, din 28/06/2022 emis de Primaria Municipiului Oradea;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) MEZA VICTOR, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

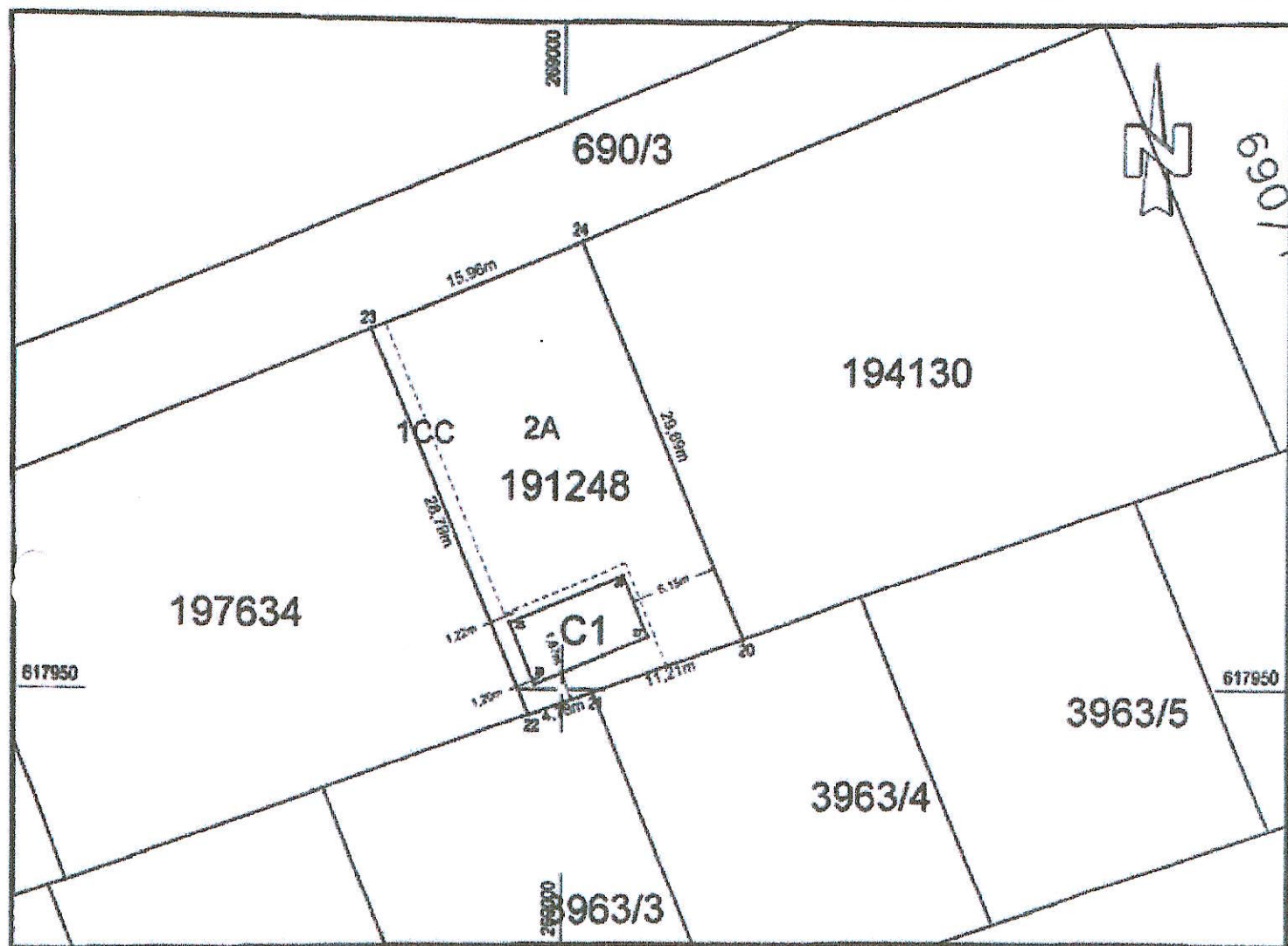
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nr. Cartea Funciară

191248

Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)

ORADEA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	100	Împrejmuit cu gard din beton și plasa de sarma
2	A	367	Împrejmuit cu gard din beton și plasa de sarma
TOTAL		467	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
CI	CA	40	Magazie unite de gradina. P. supraf. constr. desf. 40 mp, anul construirii 2021
TOTAL		40	

Suprafața totală din măsurători = 467 mp

Suprafața din act = 467 mp

Executant: ing. Sabău Cristian Teodor

Confirm executarea măsurătorilor în teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

Data: 19.07.2021

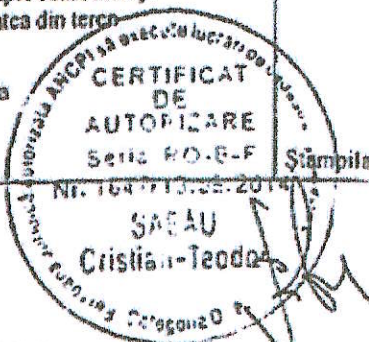
Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnătura și ștampila

Data:

Ștampila BCPI Oradea





ROMÂNIA
Județul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Direcția Arhitect Șef
Cod operator: 16136

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

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de [redacted], cu domiciliul/sediul în județul [redacted], municipiul/orașul/comuna [redacted], satul [redacted], sectorul [redacted], cod poștal [redacted], str. [redacted], nr. 35, bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], telefon/fax 0745657714, e-mail [redacted], înregistrată la nr. 12994 din 17.01.2025

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 103 din 31.01.2025

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru PUD - Schimbare de destinație din anexă în locuință generat de imobilul [redacted] strada Theodor Pallady [redacted]

Proiectant: SC ARH. VISION SRL

- Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Letea Dorin;
- Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD.: Teren identificat cu nr.cad.191248 (S=467 mp);
- Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior (PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, PUZ aprobat cu HCL nr.833/2023:
 - UTR Liu ;
 - regim de construire: deschis;
 - funcțiuni predominante: locuințe;
 - Regim maxim de înălțime: trei niveluri supraterane D+P+M/R, P+E+M/R;
 - POT max = 35%; - CUT max = 0,9;
 - retragerea față de aliniament: în aliniament, ca și clădirile de pe parcelele alăturate;
 - retrageri minime față de limitele laterale: 3,0m;
 - retrageri minime față de limitele posterioare: 6,0m;
- Prevederi P.U.D. propuse:
 - retrageri față de limitele laterale: clădire existentă amplasată la 0,2m față de meșdia posteroară, respectiv 1 m față de meșdia vestică;
 - circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din str.Theodor Pallady;
 - echipare tehnico-edilitară: record la rețelele edilitare (alimentarea cu apă, canalizarea și alimentarea cu energie electrică) existente;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 31.01.2025 se avizează **favorabil** Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții:

- Se propune schimbarea destinației corpului de clădire existent din anexă în locuință, conform proiectului nr.91/2024 întocmit de către SC Arh Vision SRL, arh.Letea Dorin;
- Regim de înălțime propus: P+M;
- POT = 15%; POT maxim = 35,0%; CUT = 0,32; - CUT maxim = 0,9;
- Amenajarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate în planșa U04 ;
- Se vor amenaja 2locuri de parcare în incintă.

- 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 modificat cu HCL nr.817/2024);

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D..

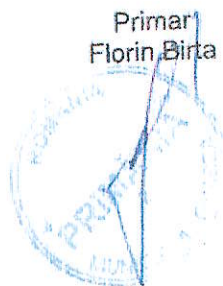
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5769 din 19.12.2024, emis de Primăria municipiului Oradea.

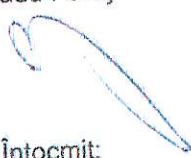
Taxa emiterie aviz este 100 lei.

Cu stimă,

Primar
Florin Birta



Arhitect Șef
Radu FORTIȘ



Întocmit:
Camelia Ciente

