



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

Proiect de HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu- construire imobil cu funcțiune mixtă: locuințe colective și spații comerciale la parter, str. Meșteșugarilor 19B, nr.cad. 216223-Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 170052/2/16.04.2024, întocmit de către Direcția Arhitect Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea planului urbanistic de detaliu –**construire imobil cu funcțiune mixtă: locuințe colective și spații comerciale la parter, str. Meșteșugarilor 19B, nr.cad. 216223-Oradea**, elaborat la inițiativa **NORTH TOWER RESIDENCE S.R.L. reprezentată de D-I Hosman Felix**, în vederea stabilirii condițiilor privind construire **construire imobil cu funcțiune mixtă: locuințe colective și spații comerciale la parter, str. Meșteșugarilor 19B, nr.cad. 216223-Oradea**, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, partea central -vestică a localității;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR M2- Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacent arterelor de importanță locală.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: UTR M2;

- Regim de construire: închis;
- Funcțiuni predominante: funcțiuni mixte;
- Regim de înălțime admis: (1-2S)+P+2+M/R cu H maxim la cornișă: 12 m, iar înălțimea totală maximă: 16 m; 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;
- POT max. admis = 60,0%, CUT max. admis = 1,8 - pentru parcele comune
- POT maxim = 70%; - CUT maxim=2,2-3 pentru parcelele de colț;
- retragerea minimă față de aliniament: la aliniament în front continuu;
- retrageri minime față de limitele laterale: între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de max.18m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: pe calcan sau la o distanță egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6m;

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 566,0mp, este identificat cu nr. cad.216223 înscris în Cartea Funciară nr.216223 și este situat pe str. Meșteșugarilor nr. 19B, Oradea, proprietar North Tower Residence SRL;

Rețele tehnico- edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelilor de apă, canalizare, energie electrică.

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.1 privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu- construire imobil cu funcțiune mixtă: locuințe colective și spații comerciale la parter, str. Meșteșugarilor 19B, nr.cad. 216223-Oradea** cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentatiei tehnice anexate

Prevederi P.U.D.propuse (cu încadrare în prevederile UTR M2):

a) Limite de implantare:

- la aliniamentul străzilor Meșteșugarilor și Piteștilor,
- pe mejdia estică, adiacent calcanului existent pe o adâncime de 21.2m, respectiv pe mejdia nordică pe o adâncime de 8m;

b) regim de înălțime maxim propus: P+3+R (cu retrageri succesive până la P+1)

Prin documentația de urbanism se propune

- desființarea construcțiilor existente pe parcela și construire imobil cu funcțiune de locuințe colective (11 apartamente) și spații comerciale la parter conform proiect nr.1903/2023 întocmit de S.C. Atelier de Proiectare Bența S.R.L., arh. Octavian Ovidiu Bența, planșe aferente U04÷U15;

- Regim maxim de înălțime propus: P+3E+R cu înălțimea propusă sub limita maximă admisă de 16m (H maxim propus =15,85m);

- POT max. admis = 70%; (POT propus= 59,1%)

- CUT max. admis = 2,2-3; (CUT propus=2,31)

- Construcția se va amplasa conform propunerii prezentate în planșa U05 –Plan de situație- mobilare urbanistica astfel: la aliniamentul străzilor Meșteșugarilor și Piteștilor, pe mejdia estică, adiacent calcanului existent pe o adâncime de 21.2m, respectiv pe mejdia nordică pe o adâncime de 8m;

În incintă se vor amenaja:

- minim 12 de locuri de parcare din care 1 loc pentru spațiu comercial și 11 locuri pentru locuințe și 12 locuri de parcare pentru biciclete;

- spații verzi organizate pe sol natural, min.8,9% din suprafața terenului și min 16%- parcuri înierbate;

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

Circulații și accese: Accesul auto și pietonal se propune de pe latura sudică, din strada Piteștilor, iar accesul la spațiul comercial se va realiza de pe latura vestică, din str. Meșteșugarilor;

Rețele tehnico- edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelilor de apă, canalizare, energie electrică.

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 Compartimentul Urbanism și Avize.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institutia Arhitect șef. Compartimentul Urbanism și Avize,

- Beneficiarul Planului Urbanistic de Detaliu, **North Tower Residence S.R.L. reprezentată de D-I Hosman Felix** prin grija Direcției Arhitectului șef. Compartimentul Urbanism și Avize

- Direcția Juridică

- 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



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 170052/1
Data: 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru **aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu- construire imobil cu funcțiune mixtă: locuințe colective și spatii comerciale la parter, str. Meșteșugarilor 19B, nr.cad. 216223-Oradea**

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Proiectului de Hotărâre pentru documentația de urbanism, **Planului Urbanistic de Detaliu- construire imobil cu funcțiune mixtă: locuințe colective și spatii comerciale la parter, str. Meșteșugarilor 19B, nr.cad. 216223-Oradea**,

Documentația elaborată de către arh. Letea Dorin, specialist cu drept de semnatura RUR, proiect nr.9//2023, la inițiativa beneficiarei **NORTH TOWER RESIDENCE S.R.L. reprezentată de D-I Hosman Felix**.a fost înregistrată cu nr.1679955/12.04.2024;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4579/19.10.2023;

P.U.D.-ul a fost avizat de Institutia Arhitect Sef (aviz nr. 2023/2023 fundamentat tehnic de Comisia Municipala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului întrunită în ședința din 26.10.2023 conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată).

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a publicului, întocmindu-se raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.161989/10.04.2024;

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 **Planului Urbanistic de Detaliu- construire imobil cu funcțiune mixtă: locuințe colective și spatii comerciale la parter, str. Meșteșugarilor 19B, nr.cad. 216223-Oradea**, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta





Nr. înregistrare: 170052/2
Data: 16.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu- construire imobil cu funcțiune mixtă: locuințe colective și spații comerciale la parter, str. Meșteșugarilor 19B, nr.cad. 216223-Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.167995/12.04.2024 în faza de PUD, proiect nr.1903/2023 întocmit de S.C. Atelier de proiectare BENȚA S.R.L., arh. Octavian Ovidiu Bența, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 4579/19.10.2023, la inițiativa beneficiarei **NORTH TOWER RESIDENCE S.R.L. reprezentată de D-I Hosman Felix**. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind desființarea construcțiilor existente pe parcela și construire imobil cu funcțiune mixtă: locuințe colective și spații comerciale la parter, str. Meșteșugarilor 19B, nr.cad. 216223, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, partea central -vestică a localității;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR M2- Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacent arterelor de importanță locală.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: UTR M2;

- Regim de construire: închis;
- Funcțiuni predominante: funcțiuni mixte;
- Regim de înălțime admis: (1-2S)+P+2+M/R cu H maxim la cornișă: 12 m, iar înălțimea totală maximă: 16 m; 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;
- POT max. admis = 60,0%, CUT max. admis = 1,8 - pentru parcele comune
- POT maxim = 70%; - CUT maxim=2,2-3 pentru parcelele de colț;
- retragerea minimă față de aliniament: la aliniament în front continuu;
- retrageri minime față de limitele laterale: între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de max.18m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: pe calcan sau la o distanță egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6m;

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 566,0mp, este identificat cu nr. cad.216223 înscris în Cartea Funciară nr.216223 și este situat pe str. Meșteșugarilor nr. 19B, Oradea, proprietar North Tower Residence SRL;

Rețele tehnico- edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelelor de apă, canalizare, energie electrică.

Prevederi P.U.D.propuse (cu încadrare în prevederile UTR M2):

a) Limite de implantare:

- la aliniamentul străzilor Meșteșugarilor și Piteștilor,

- pe mejdia estică, adiacent calcanului existent pe o adâncime de 21.2m, respectiv pe mejdia nordică pe o adâncime de 8m;

b) regim de înălțime maxim propus: P+3+R (cu retrageri succesive până la P+1)

Prin documentația de urbanism se propune

- desființarea construcțiilor existente pe parcela și construire imobil cu funcțiune de locuințe colective (11 apartamente) și spații comerciale la parter conform proiect nr.1903/2023 întocmit de S.C. Atelier de Proiectare Bența S.R.L., arh. Octavian Ovidiu Bența, planșe aferente U04÷U15;

- Regim maxim de înălțime propus: P+3E+R cu înălțimea propusă sub limita maximă admisă de 16m (H maxim propus =15,85m);

- POT max. admis = 70%; (POT propus= 59,1%)

- CUT max. admis = 2,2-3; (CUT propus=2,31)

- Construcția se va amplasa conform propunerii prezentate în planșa U05 –Plan de situație- mobilare urbanistică astfel: la aliniamentul străzilor Meșteșugarilor și Piteștilor, pe mejdia estică, adiacent calcanului existent pe o adâncime de 21.2m, respectiv pe mejdia nordică pe o adâncime de 8m;

În incintă se vor amenaja:

- minim 12 de locuri de parcare din care 1 loc pentru spațiu comercial și 11 locuri pentru locuințe și 12 locuri de parcare pentru biciclete;

- spații verzi organizate pe sol natural, min.8,9% din suprafața terenului și min 16%- parcuri înierbate;

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

Circulații și accese: Accesul auto și pietonal se propune de pe latura sudică, din strada Piteștilor, iar accesul la spațiul comercial se va realiza de pe latura vestică, din str. Meșteșugarilor;

Rețele tehnico- edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelelor de apă, canalizare, energie electrică.

Prezentul PUD a obținut :

- Avizul Arhitectului Șef nr.2023/26.10.2023;
- Aviz coexistență 42068/28.11.2023- Compania de apă Oradea
- Aviz de coexistență 450/24.11.2023 –Distrigaz Vest SA-Oradea
- Aviz 150577/08.12.2023-RDS&RCS SA
- Aviz 6020231135718/13.02.2024- DEER-sucursala Oradea
- Aviz 227/07.12.2023- Orange Romania
- Aviz 41632/22.03.2024-Autoritatea Aeronautică Civilă România
- Aviz 17064/08.01.2024- STS UM 0500 București
- Notificare APM 18880/18.12.2023
- Contract de asociere în participațiune 18/13.04.2023
- Raportul procesului de informare și consultare a publicului privind elaborarea PUD-ului nr.161989/10.04.2024.

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

PROPUNEM CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – **construire imobil cu funcțiune mixtă: locuințe colective și spații comerciale la parter, str. Meșteșugarilor 19B, nr.cad. 216223-Oradea** cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Prevederi P.U.D.propuse (cu incadrare in prevederile UTR M2):

a) Limite de implantare:

- la aliniamentul străzilor Meșteșugarilor și Piteștilor,
- pe mejdia estică, adiacent calcanului existent pe o adâncime de 21.2m, respectiv pe mejdia nordică pe o adâncime de 8m;

b) regim de înălțime maxim propus: P+3+R (cu retrageri succesive până la P+1)

Prin documentația de urbanism se propune

- desființarea construcțiilor existente pe parcela și construire imobil cu funcțiune de locuințe colective (11 apartamente) și spații comerciale la parter conform proiect nr.1903/2023 întocmit de S.C. Atelier de Proiectare Bența S.R.L., arh. Octavian Ovidiu Bența, planșe aferente U04÷U15;
- Regim maxim de înălțime propus: P+3E+R cu înălțimea propusă sub limita maximă admisă de 16m (H maxim propus =15,85m);
- POT max. admis = 70%; (POT propus= 59,1%)
- CUT max. admis = 2,2-3; (CUT propus=2,31)
- Constructia se va amplasa conform propunerii prezentate in plansa U05 –Plan de situatie- mobilare urbanistica astfel: la aliniamentul străzilor Meșteșugarilor și Piteștilor, pe mejdia estică, adiacent calcanului existent pe o adâncime de 21.2m, respectiv pe mejdia nordică pe o adâncime de 8m;

În incintă se vor amenaja:

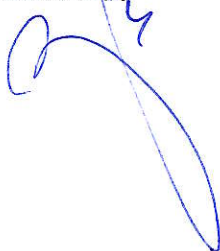
- minim 12 de locuri de parcare din care 1 loc pentru spațiu comercial și 11 locuri pentru locuințe și 12 locuri de parcare pentru biciclete;
- spații verzi organizate pe sol natural, min.8,9% din suprafața terenului și min 16%- parcuri înierbate;
- platforma destinată colectării deșeurilor menajere, accesibilă din spațiul public va fi racordată la rețeaua de apă și canalizare și va fi prevăzută cu acces controlat;

Circulații și accese: Accesul auto și pietonal se propune de pe latura sudică, din strada Piteștilor, iar accesul la spațiul comercial se va realiza de pe latura vestică, din str. Meșteșugarilor;

Rețele tehnico- edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelelor de apă, canalizare, energie electrică.

Reglementările 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 în aplicare.

Arhitect șef
Radu Fortis



Dir.ex.adj
Lipoveanu Adriana



Consilier
Secara Mihaela



Vizat GIS: Carmen CIOFLAN





DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTITII:

Desfiintare constructii existente, construire imobil de locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren

AMPLASAMENT:

Jud. Bihor, Mun. Oradea, str. Mestesugarilor, nr. 19B

TITULARUL INVESTITIEI:

NORTH TOWER RESIDENCE SRL, repr prin. Hosman Felix

BENEFICIARUL INVESTITIEI:

NORTH TOWER RESIDENCE SRL, repr prin. Hosman Felix

PROIECTANT:

S.C. ATELIER DE PROIECTARE BENTA S.R.L. Oradea, str. Roman Ciorogariu, nr. 65

FAZA:

PUD

PROIECT NR.:

1903/2023

NR. CONTRACT:

457_17/10/2023

FISA PROIECTULUI

Documentatie necesara pentru obtinerea hotararii Consiliului Local pentru proiectul: Desfiintare constructii existente, construire imobil de locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren

ADRESA Judetul Bihor, Mun. Oradea, str. Mestesugarilor, nr. 19B

OBIECT: Desfiintare constructii existente, construire imobil de locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren

BENEFICIAR: NORTH TOWER RESIDENCE SRL, reprezentat prin Hosman Felix

FAZA: P.U.D.

PROIECT NR: 1903/2023

CONTRACT NR. 457_17/10/2023

PROIECTANT: S.C. ATELIER DE PROIECTARE BENTA S.R.L.
ORADEA, str. Roman Ciorogariu, nr. 65

Intocmit:
Arh. Hoch Rut Pollyanna



Sef proiect:
Arh. Ovidiu BENTA



Borderou

Parte scrisa	
Nr. crt.	Denumire
1	Foaie de capat
2	Fisa proiectului
3	Borderou
4	Lista de responsabilitati
5	Lista de semnaturi
6	Certificat de urbanism
7	Extras CF nr. 216223
8	Plan de amplasament teren CAD nr. 216223
9	Copie CI reprezentant Hosman Felix
10	CUI – NORTH TOWER RESIDENCE SRL
11	Consultarea Populatiei
12	Aviz alimentare cu apa si canalizare
13	Aviz gaze naturale
14	Aviz RCS&RDS
15	Aviz alimentare cu energie electrica
16	Contract transport moloz
17	Aviz Orange Romania Communication
18	Aviz aeronautica
19	Aviz DJTS Bihor
20	Studiu de insorire
21	Acord ipotecar
22	Aviz Arhitect Sef
23	Punct de vedere mediu
24	Dovada OAR
25	Memoriu justificativ P.U.D. (Plan urbanistic de detaliu)

Parte desenata			
Nr. crt.	Piese desenate:	Scara	Nr. Plansa
1	Plan de incadrare in zona	1_50000/ 1_5000	U01

2	Plan de incadrare in PUG	1_5000	U02
3	Plan de situatie existent	1_3000	U03
4	Plan de situatie – reglementari urbanistice	1_3000	U04
5	Plan de situatie – mobilare urbanistica	1_1500	U05
6	Plan de situatie – regim juridic	1_3000	U06
7	Plan de situatie – retele edilitare	1_3000	U07
8	Sectiune propusa A-A	1_100	U08
9	Fatada principala 1	1_100	U09
10	Fatada principala 2	1_100	U10
11	Imagini teren	-	U11
12	Propunere volumetrie 1	-	U12
13	Propunere volumetrie 2	-	U13
14	Propunere volumetrie 3	-	U14
15	Propunere volumetrie 4	-	U15

Intocmit:

Arh. Hoch Rut Pollyanna

Ruty

Sef proiect:

Arh. Ovidiu Benta

[Signature]



LISTA DE RESPONSABILITATI

Denumirea obiectului de investitii:	Desfiintare constructii existente, construire imobil de locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren
Amplasament:	Jud. Bihor , Mun. Oradea, str Mestesugarilor, nr.19B
Beneficiarul investitiei:	NORTH TOWER RESIDENCE SRL., reprezentat prin Hosman Felix
Proiectant:	S.C. ATELIER DE PROIECTARE BENTA S.R.L.
Numar proiect:	1903/2023
Numar contract	457_17/10/2023
Faza de proiectare	PUD

SEF PROIECT:

ARH. OVIDIU BENTA

COLECTIV DE ELABORARE:

1. ARHITECTURA:

PROIECTANT:

ARH. OVIDIU BENTA
ARH. CRISTIAN LASCU
ARH. ADRIAN PEREDERCU
ARH. POLLYANNA HOCH
ARH. VALERIU GHIORGHE

DESENAT:

ARH. OVIDIU BENTA
ARH. CRISTIAN LASCU
ARH. ADRIAN PEREDERCU

ARH. POLLYANNA HOCH
ARH. VALERIU GHIORGHE

Intocmit:

ARH. HOCH RUT POLLYANNA

Sef proiect:

ARH. OVIDIU BENTA



LISTA DE SEMNATURI

Denumirea obiectului de investitie: **Desfiintare constructii existente, construire imobil de locuinte colective cu spatii comerciale la parter si imprejmuire teren**

Amplasament: **Jud. Bihor, Mun. Oradea, str. Mestesugarilor, nr. 19B**

Beneficiarul investitiei: **NORTH TOWER RESIDENCE SRL, reprezentat prin Hosman Felix**

Proiectant: **S.C. ATELIER DE PROIECTARE BENTA S.R.L.**

Numar proiect: **1903/2023**

Numar contract: **457_17/10/2023**

Faza de proiectare: **PUD**

Sef proiect: Arh. Ovidiu BENTA



COLECTIV DE ELABORARE:

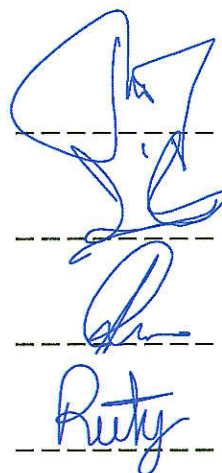
Proiectant arhitectura:

Arh. Ovidiu BENTA

Arh. Adrian PEREDERCU

Arh. Cristian LASCU

Arh. Pollyanna HOCH

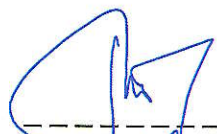


Arh. Valeriu GHIORGHE



Desenat:

Arh. Ovidiu BENTA



Arh. Adrian PEREDERCU



Arh. Cristian LASCU



Arh. Pollyanna HOCH



Arh. Valeriu GHIORGHE

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 5577 din 10.10.2023

În scopul: desființarea construcții existente , construire imobil de locuințe colective cu spații
comerciale la parter și împrejurimi

Ca urmare a cererii adresate de "NORTH TOWER RESIDENCE SRL reprezentat
prin Hosman Felix
cu domiciliul în/sediul în județul Bihor municipiul/orașul/comuna Oradea
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada Vladimir Petrovici Filatov _____, nr. 18 _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 404862 _____, din 17.10.2023
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna
Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Meșteșugarilor
nr. 19B, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin: - Numar CF 216223; - Numar cadastral 216223;

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

Proprietar North Tower Residence SRL 1/1, drept de ipoteca în favoarea Capota Liviu, Capota Mihaela
Mariana, conform CF 216223/18.07.2023

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

Zona de protecție aeronautică ILS-LOC, DISP-PAPi, ILS-GP

Zona construcții cu înălțime de peste 10m - STS

Zona protecție excavare - STS

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF-curti construcții

- construcție cu menționarea destinației conform CF

Destinația propusă:

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

Zona fiscală A

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 finisare 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 parcelor;
- (b) parcela studiată are dimensiuni semnificativ mai mari față de media parcelor 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 serviciile 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 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.

Servituți 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”)

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia 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, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic

stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). C. REGLEMENTĂRI

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.

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 re folosibile.

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

Ansamluri 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 sa 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 exiscentă 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 $\geq 1,40$ m.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi transferată înainte de emiterea Autorizației de Construire. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu

gratuit în proprietate publică.

Exista aviz consultativ 2262/22.12.2022

- având în vedere particularitatea amplasamentului, respectiv vecinătatea cu zonă de tip LIU, mobilarea se va studia prin PUD;
- Prin PUD se vor studia accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism;

DTAC se va prezenta numai după aprobare PUD prin HCL

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru; **Intocmire PUD, DTAD și obținere avize pentru desființarea construcțiilor existente, DTAC pentru construire imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter și împrejurimi**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIȚARE 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
☒ contract transport moloz cu o firma de salubritare licențiată	☒ Orange Romania Communications	

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu	☐ protecția civilă	☒ sănătatea populației
---	---	--

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

☒ Autoritatea Aeronautică Română ☒ DJTS Bihor -STS ☐

d.4) studii de specialitate:

☒ Expertiză tehnică	☒ Studiu de însorire	☒ Studiu geo
☒ acord ipotecar	☒ acord legalizat vecini direct afectați (daca este cazul)	☒ aviz Arhitect Șef
☒ extras CF în concordanță cu schița cadastrală vizată de către OCPI	☒ certificat fiscal	

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

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

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

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

PRIMAR,
Florin Birta

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortis



SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Adrian Vasile Pop

Achitat taxa de 13 lei conform chitanței nr. OP 195/17.10.2023

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

