



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 unitate turistica (imobil cu apartamente de inchiriat in regim hotelier), piscina si imprejmuire teren, str. Calea Adevarului, nr.cad.215298 - Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 445773/08.11.2023, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism si Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire unitate turistica (imobil cu apartamente de inchiriat in regim hotelier), piscina si imprejmuire teren, str. Calea Adevarului, nr.cad.215298 - Oradea, elaborat in baza certificatului de urbanism nr. 1459/31.03.2023, la initiativa beneficiarului **GREEN VALLEY HOUSE SRL reprezentata prin SARACUT FLAVIUS CALIN**, proiect elaborat de catre arh. Mihai Parvulet - specialist cu drept de semnătură RUR. Documentatia are ca scop stabilirea conditiilor de amplasare a unei cladiri cu destinatia unitate turistica (imobil cu apartamente de inchiriat in regim hotelier), piscina si imprejmuire teren, pe o parcela situata in UTR LiL, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, echiparea si servirea edilitara;

- Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Calea Adevarului, in rest de terenuri aflate in proprietate privata;
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG –ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat partial in **UTR LiL – zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse in zone cu livezi si vii** si partial in **UTR Ve – zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic**. Constructiile se vor amplasa strict pe zona LiL, iar pe zona Ve se va amenaja doar spatiu verde;
- LiL: Regim maxim de inaltime admis: S+P+E+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax.coama =12,0m.
POT maxim admis = 35,0% CUT maxim admis = 0,9;
- Conform reglementarilor din UTR LiL, pentru functiunile de turism (cu max. 10 unitati de cazare), este necesar elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD;
- Legatura zonei cu reseaua stradala a municipiului se realizeaza din str. Calea Adevarului;

Situatia juridica

Terenul studiat are o suprafata de 2.931,0mp si este identificat cu nr.cad.215298 inscris in CF nr. 215298, Oradea, proprietar GREEN VALLEY HOUSE SRL.

In prezent, terenul este liber de constructii.

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiaza de existenta rețelilor de apa, canalizare, energie electrica din zona;

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) si alin.6, lit.c) si 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. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - Construire unitate turistica (imobil cu apartamente de inchiriat in regim hotelier), piscina si imprejmuire teren, str. Calea Adevarului, nr.cad.215298 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



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:445773 /1

Data: 08.11.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotarare pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire unitate turistica (imobil cu apartamente de inchiriat in regim hotelier), piscina si imprejmuire teren, str. Calea Adevarului, nr.cad.215298 - Oradea

Prin prezentul referat, in calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Proiectului de Hotarare pentru documentația de urbanism „ Planului Urbanistic de Detaliu - Construire unitate turistica (imobil cu apartamente de inchiriat in regim hotelier), piscina si imprejmuire teren, str. Calea Adevarului, nr.cad.215298 - Oradea”,

Documentatia elaborata de catre arh. Mihai Parvulet, specialist cu drept de semnatura RUR, proiect nr.17.2/2022, la initiativa **GREEN VALLEY HOUSE SRL reprezentat prin SARACUT FLAVIUS CALIN** a fost inregistrata cu nr. 409014/20.10.2023;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1459/31.03.2023, precum si de raportul de specialitate înregistrat sub nr.445773/2/08.11.2023, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism si Avize;

P.U.D.-ul a fost avizat de Institutia Arhitect Sef (aviz nr.1443/2023) fundamentat tehnic de Comisia Municipala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului întrunită în ședința din 03.08.2023, 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.403207/16.10.2023; In perioada 25.09.2023 - 09.10.2023 de informare si consultare a publicului nu au fost inregistrate sesizari/obiectiuni cu privire la reglementarile propuse prin documentatia de urbanism;

Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUD, vor avea termen de valabilitate de 4 ani de la data aprobarii lor ;

PROPUN: CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

1. Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire unitate turistica (imobil cu apartamente de inchiriat in regim hotelier), piscina si imprejmuire teren, str. Calea Adevarului, nr.cad.215298 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate.

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta



www.oradea.ro



Primăria Municipiului Oradea

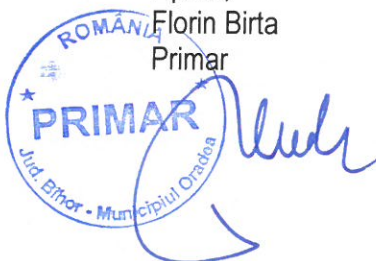
Directia Arhitect Sef
Compartiment Urbansim și Avize

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

Nr. înregistrare: 445773 /2
Data: 08.11.2023

Aprob,
Florin Birta
Primar



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea PUD - Construire unitate turistica (imobil cu apartamente de inchiriat in regim hotelier), piscina si imprejurire teren, str. Calea Adevarului, nr.cad.215298 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 409014/20.10.2023, in faza de PUD, proiect intocmit de catre arh. Mihai Parvulet - specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr. 1459/31.03.2023, la solicitarea beneficiarului **GREEN VALLEY HOUSE SRL reprezentata prin SARACUT FLAVIUS CALIN**. Documentatia are ca scop stabilirea conditiilor de amplasare a unei cladiri cu destinatia unitate turistica (imobil cu apartamente de inchiriat in regim hotelier), piscina si imprejurire teren, pe o parcela situata in UTR LiL, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, echiparea si servirea edilitara.

Incadrarea in localitate. Situatie existenta

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Calea Adevarului, in rest de terenuri aflate in proprietate privata;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG –ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat partial in **UTR LiL – zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse in zone cu livezi si vii** si partial in **UTR Ve – zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic**. Constructiile se vor amplasa strict pe zona LiL, iar pe zona Ve se va amenaja doar spatiu verde;

LiL: Regim maxim de inaltime admis: S+P+E+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax.coama =12,0m.

POT maxim admis = 35,0% CUT maxim admis = 0,9;

Conform reglementarilor din UTR LiL, pentru functiunile de turism (cu max. 10 unitati de cazare), este necesar elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD;

Legatura zonei cu reseaua stradala a municipiului se realizeaza din str. Calea Adevarului;

Situatie juridica

Terenul studiat are o suprafata de 2.931,0mp si este identificat cu nr.cad.215298 inscris in CF nr. 215298, Oradea, proprietar GREEN VALLEY HOUSE SRL.

In prezent, terenul este liber de constructii.

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiaza de existenta rețelilor de apa, canalizare, energie electrica din zona.

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, potrivit notificărilor Autorității Naționale de Supraveghere a Datelor cu Caracter Personal nr. 16136 / 2010, în conformitate cu Legea nr. 677/2001, 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 Legea nr. 677/2001, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

www.oradea.ro

Reglementari Urbanistice

- Se propune construire unitate turistica (imobil cu apartamente de inchiriat in regim hotelier), piscina si imprejmuire teren conform aviz Arhitect Sef nr.1443/03.08.2023 si conform proiectului nr.17.2/2022 intocmit de catre urbanist Mihai Parvulet;
- proiectului intocmit de catre arh. Mihai Parvulet;
- Regim maxim de inaltime propus: S/D+P+E, cu Hmax. atic propus = 8m, Hmax.= 12m;
- POT max.propus = 35,0%; CUT max.propus = 0,9;
- Nr.apartamente de inchiriat: 9 (maxim admis 10);
- Nr.locuri de parcare propuse: in total 23 (locurile de parcare sunt prevazute pentru parcelele cu nr.cad.215298 si 215299);
- Constructiile se vor amplasa conform propunerii prezentate in plansa U.06;
- Se va amenaja spatii verzi la nivelul solului min.15,0%;
- Accesul se va realiza din str. Calea Adevarului;
- Se propune largirea str. Calea Adevarului, in dreptul amplasamentului studiat, la un profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor), iar terenul necesar largirii strazii (nr.cad.215300) va trece din domeniul privat in proprietatea publica a municipiului Oradea;
- La autorizare se va prezenta:
 - extras CF cu notarea servitutii de trecere cu pasul si auto pe terenul cu nr.cad.215299;
 - documentul in baza caruia se va face transferul terenului, din proprietate privata in proprietatea publica a municipiului Oradea si dovada inregistrarii respectivului document la Directia Patrimoniului Imobiliar;

La intocmirea documentatiilor tehnice in vederea obtinerii autorizatiilor de construire se vor avea in vedere recomandarile "*Expertizei tehnice privind riscurile naturale de instabilitate ale masivului de pamant pentru amplasament*" intocmita de catre expert tehnic Af., conf.dr.ing. Bogdan Ion Alexandru;

Asigurarea utilitatilor.: alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin racord la retele edilitare existente din zona, pe cheltuiala beneficiarilor;

Prezentul PUD a obtinut :

- Avizul Arhitectului Sef nr.1443/03.08.2023;
- Aviz de coexistenta nr.26507/03.08.2023 de la Compania de Apa Oradea SA;
- Aviz nr.6020220819541/05.09.2022 de la SDEE Transilvania Nord SA;
- Aviz nr.165/25.05.2023 de la Distrigaz Vest SA - Oradea;
- Aviz nr.2111/23.05.2023 de la RDS & RCS SA;
- Aviz NPOTX-FO_3106/20.06.2023 de la Vodafone Romania SA;
- Aviz nr.19486/18.10.2023 de la STS;
- Declaratie notariala nr.402/08.08.2023 (renuntare la dreptul de proprietate pentru largire strada);
- Expertiza geotehnica nr. 623/2022 (expertiza tehnica Af intocmit de catre expert tehnic Af, dr.ing. Bogdan Ion Alexandru);
- Documentatia de urbanism a fost supusa procedurii de consultare a publicului, intocmindu-se raportul procesului de informare si consultare a publicului nr.403207/16.10.2023; In perioada 25.09.2023 - 09.10.2023 de informare si consultare a publicului nu au fost inregistrate sesizari/obiectiuni cu privire la reglementarile propuse prin documentatia de urbanism;

În baza art.129 alin.2, lit.c), alin.6, lit.c) si art.139 pct.1 privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,

propunem
Consiliului Local al municipiului Oradea

Art.1. Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire unitate turistica (imobil cu apartamente de inchiriat in regim hotelier), piscina si imprejmuire teren, str. Calea Adevarului, nr.cad.215298 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

Reglementari Urbanistice

- Se propune construire unitate turistica (imobil cu apartamente de inchiriat in regim hotelier), piscina si imprejmuire teren conform aviz Arhitect Sef nr.1443/03.08.2023 si conform proiectului nr.17.2/2022 intocmit de catre urbanist Mihai Parvulet;
- Regim maxim de inaltime propus: S/D+P+E, cu Hmax. atic propus = 8m, Hmax.= 12m;
- POT max.propus = 35,0%; CUT max.propus = 0,9;
- Nr.apartamente de inchiriat: 9 (maxim admis 10);
- Nr.locuri de parcare propuse: in total 23 (locurile de parcare sunt prevazute pentru parcelele cu nr.cad.215298 si 215299);
- Constructiile se vor amplasa conform propunerii prezentate in plansa U.06;
- Se va amenaja spatii verzi la nivelul solului min.15,0%;
- Accesul se va realiza din str. Calea Adevarului;
- Se propune largirea str. Calea Adevarului, in dreptul amplasamentului studiat, la un profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor), iar terenul necesar largirii strazii (nr.cad.215300) va trece din domeniul privat in proprietatea publica a municipiului Oradea;
- La autorizare se va prezenta:
 - extras CF cu notarea servitutii de trecere cu pasul si auto pe terenul cu nr.cad.215299;
 - documentul in baza caruia se va face transferul terenului, din proprietate privata in proprietatea publica a municipiului Oradea si dovada inregistrarii respectivului document la Directia Patrimoniului Imobiliar;

La intocmirea documentatiilor tehnice in vederea obtinerii autorizatiilor de construire se vor avea in vedere recomandarile "Expertizei tehnice privind riscurile naturale de instabilitate ale masivului de pamant pentru amplasament" intocmita de catre expert tehnic Af., conf.dr.ing. Bogdan Ion Alexandru;

Asigurarea utilitatilor.: alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin racord la retele edilitare existente din zona, pe cheltuiala beneficiarilor;

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUD, au termen de valabilitate de 4 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUD trebuie puse in aplicare.

Arhitect Sef,
Radu Fortis



Director ex.adj.
Adriana Lipoveanu



Consilier,
Maria Turbucz



AVIZAT_BIROU GIS_CARMEN CIOFLAN



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

1 Aprob,
Florin Birta
Primar



Nr.înregistrare:**403207**
Data:16.10.2023

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind
PUD - Construire unitate turistica, piscina si imprejmuire, str. Calea Adevarului, nr.215298,
Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.338954/25.08.2023, in vederea desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, a fost elaborata de catre arh.Parvulet Mihai, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarei SC Green Valley House SRL.

Procesul de informare si consultare a publicului s-a desfasurat potrivit planului de informare si consultare nr.364744/20.09.2023, 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.447/30.08.2023), cu privire la posibilitatea consultarii, respectiv formularii in scris a obiectiunilor/sugestiilor privind documentatia de urbanism, **in perioada 25.09.2023-09.10.2023.**

In data de 21.09.2023 s-a predat modelul de panou ce urma sa fie amplasat in dreptul amplasamentului studiat.

In intervalul **25.09.2023-09.10.2023** rezervat consultarii publicului, **nu au fost inregistrate sugestii/obiectiuni** privind reglementarile propuse prin documetatia de urbanism.

In acest context propunem aprobarea planului urbanistic de detaliu in forma avizata de avizul Arhitectului – Sef nr. 1443/03.08.2023, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1459/31.03.2023.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director Exec. Adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

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.

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 10753 din 31.MAR.2023

În scopul: PUD + DTAC construire unitate turistica si imprejmuire

Ca urmare a cererii adresate de "GREEN VALLEY HOUSE SRL reprezentat prin

cu domiciliul ²¹/sediul în județul BIHOR municipiul/orașul/comuna SANTANDREI
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada CAPRIOAREI _____, nr. 19 _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 123568 _____, din 13.03.2023
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna
Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Calea Adevărului
nr. 35A, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin²²: - Numar CF 215298; - Numar cadastral 215298;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar GREEN VALLEY HOUSE SRL, conform CF 215298/2023

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- situat în : Zona de protecție construcții cu înălțime de peste 10m – STS.

Zonă risc

- zonă cu potențial de alunecare redus

- zonă cu potențial mediu de alunecare

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF arabil

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, Partial Zona LiL – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii + partial Zona Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Zona fiscală B

3. REGIMUL TEHNIC

Partial Zona LiL – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii + partial Zona Ve – Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL LiL

În mod tradițional zona pomicolă și viticolă a orașului, dispusă pe versanții aflați pe malul nordic al Crișului. Zona a suferit un proces accelerat de urbanizare neplanificată după anul 1990, primind treptat un caracter rezidențial, în detrimentul culturilor pomicole și susținut de o infrastructură precară. Zona prezintă diferite grade de risc de alunecări de teren.

Dezvoltarea echilibrată a zonei impune, alături de modernizarea infrastructurii, prevenirea evenimentelor geologice și preservarea livezilor și viilor atât ca activitate economică tradițională, cât și ca peisaj cultural și ecosistem.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- a) Teritoriul minim care se recomandă să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include teritoriul stabilit prin Avizul de Oportunitate;
- b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea CMUAT, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză, precum și posibilitatea construirii fără necesitatea elaborării unei documentații de urbanism.
- c) În situația în care se solicită edificarea unei a 2-a unități locative pe parcelă, se va elabora obligatoriu PUD, prin care se vor stabili condiții de construire astfel încât să nu poată fi desființat corpul de clădire din frontul I. Corpul de clădire din frontul întâi va fi considerat clădire principală cu interdicție de desființare.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat și marcat grafic în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

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

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

Servituți de utilitate publică:

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

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc. conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

În prealabilul aprobării PUZ, emiterea autorizației de construire poate fi condiționată de transferul în domeniul public a unei suprafețe a parcelei, necesare extinderii ulterioare a profilului stradal.

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.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef:

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 se vor amenaja piste separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef:

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) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiți, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 (servicii de proximitate) și comerț en detail, 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, destinată desfășurării activității de baza, să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Activități agricole (livezit, viticultură, legumicultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomice, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

- (a) să nu producă poluare fonică sau chimică;
- (b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor;

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

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de baza, să nu depășească 160 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;

- (a) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (e) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de învățământ și cercetare și Funcțiuni de turism, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- (a) suprafața parcelei va fi de minim 2000 mp;
- (b) funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere, hostel;
- (c) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- (d) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (e) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Activitățile de creștere comercială a animalelor.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 și 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

În cazul în care parcela este afectată parțial de riscuri maxime de alunecare de teren, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și acceselor se va stabili pe bază de studii de urbanism preliminar sau PUD, în baza unei expertize geotehnice, urmand ca zona supusa efectuării forajelor geotehnice, numărul acestora și zona necesară a fi supusa măsurătorilor topografice să se stabilească de către expertul atestat, prealabil efectuării studiilor geotehnice și expertizei geotehnice;

În situația în care se solicită edificarea unei a 2-a unități locative pe parcelă, se va elabora obligatoriu PUD, prin care se vor stabili condiții de construire astfel încât să nu poată fi desființat corpul de clădire din frontul I. Corpul de clădire din frontul întâi va fi considerat clădire principală cu interdicție de desființare.

REGIM ALINIERE

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, alinierea clădirilor se va stabili în baza unui studiu mai amplu al tesutului urban existent pe frontul adiacent și cel opus.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

Derogari de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

Se pot autoriza construcții, de regula, pe o adâncime de 50 m, în zona parcelei orientată spre limita de proprietate dintre drumul public / privat și limita de proprietate a parcelei edificabile, dacă regula zonei sau caracteristicile geofizice ale amplasamentului nu releva altfel, 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 (exceptand terasele acoperite).

Zona cuprinsă între limita de implantare a construcțiilor principale și limita posterioară a parcelei, este rezervată cu prioritate, culturilor pomicole sau viticole sau plantării de arbori. **ACEASTĂ**

REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN INTERMEDIUL PUZ SAU PUD

RETRAGERI

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m:

- (a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m.
- (b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m.
- (c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual, dacă propunerea de mansardare nu se încadrează în reglementare

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 12 m:

- (a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 50 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m.
- (b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m, clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 2,00 m, caz în care, pe această latură înălțimea la cornișă va fi de maximum 4,50 m, sau cu minimum jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m.
- (c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual, dacă propunerea de mansardare nu se încadrează în reglementare.

Pentru toate situațiile

- (a) în cazul în care adâncimea parcelei este mai mică decât 35 m, clădirile principale 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.
- (b) 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 3,50 m.
- (c) Amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de parcela, va respecta prevederile Codului Civil și regula zonei;
- (d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

- (e) în zona posterioară a fâșiei construibile se pot amplasa, cu respectarea prevederilor Codului Civil, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel suprateran și înălțimea la cornișă de maximum 4.50 m.
- (f) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind însoțirea încăperilor de locuit:
- (g) Derogari de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se recomandă ca, în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă să fie de 6 m.

În toate situațiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.

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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora.

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 apropiat de cel predominant în zonă.

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejuriri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. Activitățile manufacturiere sau de mică producție vor avea firme a căror dimensiune nu trebuie să depășească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe fațadele principale ale clădirilor, armonizate ca design și poziționare cu arhitectura acestora.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1.80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

REGLEMENTĂRILE PRIVIND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ - ÎN NUMAR DE NIVELURI - A CLĂDIRILOR, AU CARACTER DEFINITIV ȘI NU POT FI MODIFICATE PRIN PUZ SAU PUD.

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFETELE

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 850 mp.

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

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere sau alee carosabilă și pietonală privată în latime de min. 3,5 m, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, se va elabora PUD.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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

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

CIRCULAȚIA PIETONILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute, sau drumuri private, la drumurile publice. 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 realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora - după caz.

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:

- (a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.
- (b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

Funcțiuni de învățământ și cercetare:

- parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

Funcțiuni pentru turism: conform Anexei 2 la prezentul Regulament

ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public 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 transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Zona posterioară a parcelei, aflată dincolo de adâncimea de 35 m, măsurată de la aliniament este rezervată cu prioritate, culturilor agricole. Se recomandă păstrarea livezilor și viilor existente, respectiv înnoirea acestora.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

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.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5.

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 $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$.

Informații cu caracter general Ve

Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic I. **INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL** Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc. precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

Conditionari Ve

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

Organizarea de ansamblu a culoarelor cursurilor de apă va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / PUZ întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora PUD, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor. Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu PUD. Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către Direcția Arhitect Sef, dacă investiția se realizează din fonduri publice; Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent. Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui PUZ de urbanizare. Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări. Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului. Pentru zonele Ve delimitate ca arie de interes conservativ, conform planșei PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, se vor asigura următoarele măsuri: • Menținerea coridoarelor de arbori, arbuști și vegetație ierboasă (inclusiv stufăriș) prezente de-a lungul cursurilor de apă, respectiv evitarea fragmentării și distrugerii vegetației specifice de mal pe tot parcursul râului în Oradea, de la Crișul Repede în amonte de Oradea și până la Lunca inferioară a Crișului Repede; păstrarea zonelor umede – inundabile – de-a lungul râului; • Stoparea deversărilor de ape reziduale, reducerea poluării cursului Peței și interzicerea depozitării de deșeuri în zonă (eventualele coșuri de gunoi vor fi puse la distanță de cursul de apă); • Refacerea (pe porțiunile unde e cazul), menținerea și conservarea vegetației ripariene, atât a celei de arbori și arbuști cât și a celei ierboase (stufărișuri); această vegetație va fi continuă între siturile Natura 2000 Lacul Peța și Lunca inferioară a Crișului; se va interzice fragmentarea ei; • Păstrarea cursului natural al pârâului și păstrarea zonelor umede adiacente acestuia; • Realizarea unor pasaje de trecere sau subtraversări pentru speciile protejate în zona căilor rutiere (mai ales pentru herpetofaună) cu diametrul de 70 cm din 100 în 100 de m atunci când se va reabilita sau se va amenaja calea rutieră (cum e cazul cartierului Grigorescu, care se

suprapune parțial cu o astfel de zonă). Aceste subtraversări trebuie amenajate după consultarea specialiștilor și efectuarea de verificări în teren, doar în acele porțiuni unde există în prezent specii care ar putea fi periclitate de traficul rutier: • Interzicerea defrișărilor și a schimbării modului de folosință al terenurilor din aria protejată și din zona tampon; • Marcarea și amenajarea de poteci turistice tematice în preajma ariei protejate, care să pună în evidență importanța ecologică pe care o are cursul de apă și habitatele adiacente acestuia și care să aibă impact minim în mediu; • Amenajarea zonelor de odihnă și recreere pe malul apei în acord cu statutul de arie protejată, deci cu un impact minim asupra mediului (nu se va folosi asfalt sau beton pentru alei pietonale, nu se va distruge covorul ierbos, mobilierul va fi din materiale naturale și nu se vor construi structuri care pot fi bariere pentru biodiversitate); • Se va evita instalarea iluminatului public în apropierea ariei protejate (dacă e necesar, acesta va fi dispus dincolo de zona tampon sau la minimum 10 m de marginea ariei protejate); • Numărul amenajărilor și al intervențiilor antropice va fi redus la minim, pentru păstrarea specificului natural al zonei. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă. Distanța minimă acceptabilă va fi determinată prin Planul de management, în funcție de zonele și speciile identificate de-a lungul pârâului; • Marcarea corespunzătoare a zonelor importante din punct de vedere biologic și ecologic; • Reducerea factorilor de poluare din vecinătatea ariei protejate, adică limitarea modului de folosință viitoare al terenuri situate în vecinătatea ariei, astfel încât să reducă impactul potențial pe care anumite funcțiuni pot să-l aibă asupra zonei protejate.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc. conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

Utilizare Funcțională Ve

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

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

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

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

Obligații/constrangeri Ve

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Regim aliniere Ve

REGIM ALINIERE Nu e cazul.

Retrageri Ve

RETRAGERI Nu e cazul.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă Ve

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ Nu e cazul.

Elemente volumetrie Ve

ELEMENTE VOLUMETRIE Nu e cazul.

Înălțimea maximă Ve

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ Nu e cazul.

Dimensiunile și suprafețele Ve

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFEȚELE În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă. În zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și / sau a PUZ de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs. În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. În acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

Echiparea cu utilități Ve

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR Zona e echipată edilitar complet. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Circulația pietonilor Ve

CIRCULAȚIA PIETONILOR Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) / PUZ și PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Staționarea autovehiculelor Ve

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

Împrejmuiri Ve

ÎMPREJMUIRI Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,5 m.

Spații libere și spații plantate Ve

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD / PUZ, ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora. În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Procent maxim ocupare. Coeficient de utilizare a terenului. Ve

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 1% COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim = 0,01

Zone cu potențial de alunecare redus.

Acordarea autorizației de construire este condiționată de elaborarea, în prealabil a unei expertize geotehnice și de limitarea măsurilor constructive. În cazul elaborării unor documentații tehnice sau urbanistice, studiile menționate mai jos vor fi elaborate anterior avizării / aprobării documentației. Documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și vor include studii de stabilitate generală: În cazul întocmirii documentațiilor tehnice și de urbanism, se va realiza în mod obligatoriu o expertiză geotehnică întocmită de persoane calificate (experți), care va avea la baza studii geotehnice. Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice și studii topografice, teritoriu ce poate

depăși limitele administrative ale zonei (limite documentații de urbanism, limite de proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra / subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor / drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT, zone recomandate a fi plantate / tipuri de plantatii, etc. În situația modificărilor de tema față de documentația tehnică sau urbanistică în baza căreia s-a efectuat expertiza geotehnică, expertiza geotehnică se va actualiza. Expertizele și studiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și vor fi asumate de către persoanele care a efectuat expertiza geotehnică și studiile geotehnice pe amplasament. Este obligatorie monitorizarea geotehnică în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor și autorizațiilor etc), în timpul execuției și pe perioada de existență a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat și anexate Cărții construcției. De asemenea datele măsurătorilor efectuate vor fi furnizate Primăriei în format analog și digital (vectorizat) și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul municipiului. La cererea persoanei care întocmește Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și inclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate inclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit studiile geotehnice și expertiza geotehnică.

Activități interzise: practicarea unei agriculturi intensive, cu excepția culturilor pomicole. Recomandări constructive: pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare se vor reamenaja suprafețe prin retaluzare și înierbare; se va evita cu desăvârșire executarea unor săpături în versant sau în zona bazei a acestuia (10-15 m); șanțurile și rigolele se vor finisa prin dalare sau betonare, de preferință închise; construcțiile nu se vor amplasa în apropierea ruperilor de pantă; în amonte de construcție se va executa, dacă este cazul, un zid de sprijin prevăzut cu barbacane și rigole. Între construcție și zid se va crea o platformă orizontală; evitarea amplasării construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel și a dezvoltării lor pe aceste direcții; se vor amenaja pâraiele și torenții care produc eroziunea bazei versanților; plantarea unor copaci din categoria celor prezenți la zona 1; menținerea plantațiilor pomicole existente.

Zone cu potențial mediu de alunecare.

Acordarea autorizației de construire este condiționată de elaborarea, în prealabil a unei expertize geotehnice și de limitarea măsurilor constructive. În cazul elaborării unor documentații tehnice sau urbanistice, studiile menționate mai jos vor fi elaborate anterior avizării / aprobării documentației. Documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și vor include studii de stabilitate generală; În cazul întocmirii documentațiilor tehnice și de urbanism, se va realiza în mod obligatoriu o expertiză geotehnică întocmită de persoane calificate (experți), care va avea la baza studii geotehnice. Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice și studii topografice, teritoriu ce poate depăși limitele administrative ale zonei (limite documentații de urbanism, limite de proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra / subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor / drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT, zone recomandate a fi plantate / tipuri de plantatii, etc. În situația modificărilor de tema față de documentația tehnică sau urbanistică în baza căreia s-a efectuat expertiza geotehnică, expertiza geotehnică se va actualiza. Expertizele și studiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și vor fi asumate de către persoanele care a efectuat expertiza geotehnică și studiile geotehnice pe amplasament. Este obligatorie monitorizarea geotehnică în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor și autorizațiilor etc), în timpul execuției și pe perioada de existență a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat și anexate Cărții construcției. De asemenea datele măsurătorilor efectuate vor fi furnizate Primăriei în format analog și digital (vectorizat) și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul municipiului. La cererea persoanei care întocmește Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și inclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate inclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit studiile geotehnice și expertiza geotehnică.

Activități interzise: se interzice tăierea copacilor, cu excepția celor care ocupă amplasamentul propriu-zis al lucrărilor de consolidare, construcțiilor și a căilor de acces; se interzice executarea de șanțuri în versant sau la baza acestuia. Recomandări constructive: retaluzarea pantelor care au o înclinare mai mare de 7° și

conducerea dirijată a apelor din precipitații: pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare, se vor amenaja suprafețele construite prin retaluzare și înierbare: se pot executa șanțuri de gardă în amonte de zonele construite, care se vor descărca în văile naturale; alimentarea cu apă și canalizarea trebuie însoțite de drenaje, care se descarcă în rigole sau albii amenajate; șanțurile și rigolele se vor finisa prin dalare sau betonare, de preferință închise; se vor amenaja pâraiele și torenții care pot produce eroziunea bazei versanților; se vor evita cu desăvârșire excavațiile nesprijinite, menținute deschise mult timp, în special în perioadele ploioase; săpăturile trebuie astfel concepute încât să se dezvolte predominant pe linia de cea mai mare pantă, evitându-se deschiderea unor fronturi lungi de-a lungul curbilor de nivel. În cazul unor săpături lungi, acestea se vor executa în șah și se vor acoperi în cel mai scurt timp; se va executa o umplere a văilor și ravenelor existente pe taluz; urmărirea unei etapizări stricte a lucrărilor de construcții; utilizarea unor structuri puțin sensibile la deplasările terenului; evitarea amplasării construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel și a dezvoltării lor pe aceste direcții; construcțiile nu se vor amplasa la ruperile de pantă; folosirea de la caz la caz a unor drenuri de suprafață (2 m); în amonte de construcție se va executa, dacă este cazul, un zid de sprijin prevăzut cu barbacane și rigole. Între construcție și zid se va crea o platformă orizontală; se impune menținerea unui front liber de minimum 20 m între construcții pe linia de nivel și linia de pantă; executarea unor plantații cu copaci, cu predilecție salcâm, pin, caracterizați printr-un potențial de evaporare a apei mare și consolidarea terenului prin rădăcini; menținerea plantațiilor pomicole existente.

S-a emis avizul de oportunitate nr. 1225/30.06.2022

- 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.D.:**
 - UTR LiL - parcela identificată cu nr.cad. 209457;
- 2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti**
 - Dezmembrare teren în 2 loturi și construire imobile cu funcțiuni de turism;
- 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)**
 - POT max. = 35,0%, CUT max. = 0,9;
 - Regim maxim de înălțime admis: (S)+P+I+R, cu Hmax.=12m;
- 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor**
 - acces din str. Adevarului;
 - alimentarea cu apă, canalizarea și alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețelele existente în zona;
- 5. Capacitățile de transport admise**
 - autoturisme și autovehicole de max.3,5t;
- 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale.**
 - avizele și acordurile necesare vor fi specificate în certificatul de urbanism pentru PUD.
- 7. Obligațiile initiatorului P.U.D. ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare a publicului**
 - amplasarea panourilor informative privind elaborarea PUD în zona studiată prin panul urbanistic,
 - identificarea proprietarilor imobilelor situate perimetral amplasamentului care a generat P.U.D.-ul.
- 8. Condiții și recomandări**
 - Parcela pe care se dorește realizarea investiției este situată în UTR LiL;
 - Conform reglementărilor din UTR LiL, funcțiunile de turism sunt acceptate cu următoarele condiții:
 - (a) suprafața parcelei va fi de minim 2000 mp;
 - (b) funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere, hostel;
 - (c) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
 - (d) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
 - (e) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.
 - Mobilarea parcelei se va studia printr-o documentație de urbanism de tip 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;
 - Regim maxim de înălțime admis: S(D)+P+I(M);

- POT maxim = 35,0%; - CUT maxim = 0,9;
- Reglementarile PUD-ului vor corela cu reglementarile specifice UTR LiL.

S-a emis avizul consultativ nr. 2032/10.11.2022

- Se avizeaza dezmembrarea terenului in 3 loturi: 2 loturi construibile si 1 lot pentru reglementarea profilului strazii la 12m - Etapa 1, cu servitute pentru acces la lotul construibil situat spre vest;
- In etapa 1 se va solicita CU pentru dezmembrarea terenului in 3 loturi, iar in etapa 2 pentru mobilarea parcelelor nou create si construibile, se va elabora PUD pe fiecare lot in parte.

Imobilul cu nr cadastral 215298 a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr cadastral 209457 conf CU Nr. 5518/06.12.2022

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: **Elaborare PUD conform aviz de oportunitate nr. 1225/30.06.2022 si conf aviz consultativ nr. 2032/10.11.2022. Intocmire DTAC pentru construire imobil cu functiuni turistice si imprejmuire, dupa obtinere HCL pentru aprobare PUD.**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie):

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

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

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ alimentare cu apă	☒ gaze naturale	Alte avize/acorduri:
☒ canalizare	☐ telefonizare	☒ RCS&RDS
☒ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate	☐ GTS TELECOM
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban	☐ SC TRANSGEX
☒ contract transport moloz cu o firmă de salubritate licențiată	☒ SC Vodafone România	

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):

☒ Ministerul Turismului ☒ DJTS Bihor ☐

d.4) studii de specialitate:

☒ Studiu geo	☒ Expertiză geotehnică	☐
☒ extras CF pt. terenul destinat căilor de acces -categorie de folosință drum public	☒ plan de situație cu sistematizarea pe verticală a terenului și modul de scurgere a apelor pluviale	☒ certificat de nomenclatură stradală și adresă
☒ acord legalizat vecini direct afectați (daca este cazul)	☒ aviz Arhitect Șef	☒ plan de situație vizat de OCPI Bihor (măsurători topografice)
☒ extras CF în concordanță cu schița cadastrală vizată de către OCPI		

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 Huh

Achitat taxa de 35.3

lei conform

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis seifului direct/prin poșta la data de

