



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- **desființarea anexelor C2 și C3 din incintă și mansardare corp C1 cu destinația locuință unifamilială, modificări interioare, str. Olteniei nr.64, nr.cad.214261 – Oradea**

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 78456/2/17.02.2025, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, privind aprobarea Planului Urbanistic de detaliu- PUD - desființarea anexelor C2 și C3 din incintă și mansardare corp C1 cu destinația locuință unifamilială, modificări interioare, str. Olteniei nr.64, nr.cad.214261 – Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 1940/24.04.2024, la solicitarea beneficiarilor [REDACTED] proiect nr.152/2022 întocmit de SC Urda Redidence Concept SRL, arh. Crețu Nicolae specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor de desființarea anexelor C2 și C3 din incintă și mansardare corp C1 cu destinația locuință unifamilială, modificări interioare, str. Olteniei nr.64, nr.cad.214261, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară;

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în zona centrală 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 SZCP 01– Subzona Olosig - Est, caracterizat prin:

- regim de construire: construcție urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament (tipologii în formă de „L”, I, O sau U);
- funcțiuni predominante: funcțiuni mixte (funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură, locuințe individuale și colective);
- H maxim:

*Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m, respectiv un regim de înălțime de și respectiv P+2+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m.

*Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de m și respectiv P+1+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m.

- POT max = 60,0%; POT maxim parcelă de colț: 75%
- CUT max = 1,6; CUT maxim parcelă de colț: 2,0;
- retragerea minimă față de aliniament = în aliniament, în front continuu (închis);
- retrageri minime față de limitele laterale: acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine;
- retrageri minime față de limitele posterioare: principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine; Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul vecin dispune de o curte interioară, pe parcela studiată se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei 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 4,5 m;

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

Situația juridică

Terenul studiat este identificat cu nr. cad.214261 înscris în Cartea Funciară nr.214261, S acte=536mp (masurată 474mp), Oradea, proprietari [REDACTED]

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.3, lit.e) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu **desființarea anexelor C2 și C3 din incintă și mansardare corp C1 cu destinația locuință unifamilială, modificări interioare, str. Olteniei nr.64, nr.cad.214261 – Oradea** cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Descrierea soluției propuse

- Se propune desființarea anexelor C2 și C3 din incintă și mansardare corp C1 cu destinația locuință unifamilială, modificări interioare și împrejmuire teren conform proiect nr.15/2022 întocmit de S.C. Urban Residence Concept S.R.L., arh. urb. Crețu Nicolae, planșe aferente U 03÷U 05, A15÷A17, A21, A22;
- imobilul își păstrează aliniamentul existent (1,55m) și retragerile față de mejdii;
- regim de înălțime propus: D+P+E+M;
- POT propus = 22,72%;
- CUT propus = 0,89;
- în incinta se vor amenaja:
 - spații verzi- 35% din suprafața parcelei
 - 4 locuri de parcare
 - împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor RLU aferente PUG aprobat cu HCL 501/2016;

Circulații și accese: Accesul în incinta se realizează din str. Olteniei;

Asigurarea utilitatilor: alimentarea cu energie electrica, apa și canalizare se realizează prin racord la rețele edilitare existente în zona;

Art.2 . Reglementările cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUD, au un termen de valabilitate de 4 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUD trebuie puse în aplicare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism și Avize,
- Beneficiarilor Planului Urbanistic de Detaliu, [REDACTED] prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Direcția Patrimoniului Imobiliar din cadrul P.M.O.
- 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: 78456/1

Data: 17.02.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUD - desființarea anexelor C2 și C3 din incintă și mansardare corp C1 cu destinația locuință unifamilială, modificări interioare, str. Olteniei nr.64, nr.cad.214261 – Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu – desființarea anexelor C2 și C3 din incintă și mansardare corp C1 cu destinația locuință unifamilială, modificări interioare, str. Olteniei nr.64, nr.cad.214261 – Oradea;**

Documentația elaborată de către SC Urda Redidence Concept SRL, arh. Crețu Nicolae, specialist cu drept de semnătură RUR. s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 1940/24.04.2024 la inițiativa beneficiarilor [REDACTED] a fost înregistrată cu nr. 64195/10.02.2025;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1940/24.04.2024;

P.U.D-ul a fost avizat de Institutia Arhitect Sef, aviz nr. 1919/19.09.2024, fundamentat tehnic de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, 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.1914/09.01.2025;

Planului Urbanistic de Detaliu, va avea o valabilitate de 4 ani.

Ca urmare a celor mai sus menționate, având în vedere competențele Consiliului Local prevăzute de art.129 alin.6, lit.c privind atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019,

PROPUN: CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea proiectului de hotărâre privind **Plan Urbanistic de detaliu- desființarea anexelor C2 și C3 din incintă și mansardare corp C1 cu destinația locuință unifamilială, modificări interioare, str. Olteniei nr.64, nr.cad.214261 – Oradea.**

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta



Nr. înregistrare: 78456/2
Data: 17.02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea PUD - desființarea anexelor C2 și C3 din incintă și mansardare corp C1 cu destinația locuință unifamilială, modificări interioare, str. Olteniei nr.64, nr.cad.214261 – Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 64195/10.02.2025, în faza de PUD, proiect nr.152/2022 întocmit de către SC Urda Residence Concept SRL, arh. Crețu Nicolae, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 1940/24.04.2024, la inițiativa beneficiarilor [REDACTED]. Documentația are a scop stabilirea condițiilor privind desființarea anexelor C2 și C3 din incintă și mansardare corp C1 cu destinația locuință unifamilială, modificări interioare, str. Olteniei nr.64, nr.cad.214261, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în zona centrală 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 SZCP 01– Subzona Olosig - Est, caracterizat prin:

- regim de construire: construcție urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament (tipologii în formă de „L”, I, O sau U);
- funcțiuni predominante: funcțiuni mixte (funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură, locuințe individuale și colective);
- H maxim:

*Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m, respectiv un regim de înălțime de și respectiv P+2+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m.

*Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de m și respectiv P+1+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m.

- POT max = 60,0%; POT maxim parcelă de colț: 75%
- CUT max = 1,6; CUT maxim parcelă de colț: 2,0;
- retragerea minimă față de aliniament = în aliniament, în front continuu (închis);
- retrageri minime față de limitele laterale: acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine;
- retrageri minime față de limitele posterioare: principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine; Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul vecin dispune de o curte interioară, pe parcela studiată se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei 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 4,5 m;

Legatura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Olteniei

Situația juridică

Terenul studiat este identificat cu nr. cad.214261 înscris în Cartea Funciară nr.214261, S acte=536mp (masurată 474mp), Oradea, proprietari [REDACTED]

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

Descrierea soluției propuse

- Se propune desființarea anexelor C2 și C3 din incintă și mansardare corp C1 cu destinația locuință unifamilială, modificări interioare și împrejmuire teren conform proiect nr.15/2022 întocmit de S.C. Urban Residence Concept S.R.L., arh. urb. Crețu Nicolae, planșe aferente U 03+U 05, A15+A17, A21, A22;
- imobilul își păstrează aliniamentul existent (1,55m) și retragerile față de mejdii;
- regim de înălțime propus: D+P+E+M;
- POT propus = 22,72%;
- CUT propus = 0,89;
- în incinta se vor amenaja:
 - spații verzi- 35% din suprafața parcelei
 - 4 locuri de parcare
 - împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor RLU aferente PUG aprobat cu HCL 501/2016;

Circulații și accese: Accesul în incinta se realizează din str. Olteniei;

Asigurarea utilitatilor: alimentarea cu energie electrica, apa și canalizare se realizează prin racord la rețele edilitare existente în zona;

Prezentul PUD a obținut :

- Avizul Arhitectului Șef nr.1919/19.09.2024;
- Aviz nr. 602024111868/27.01.2025 de la DEER- sucursala Oradea;
- Aviz 231/U/01.10.2024-DJC Bihor
- Aviz nr. 19975/05.12.2024-STȘ-UM 0500 București
- Raportul procesului de informare și consultare a publicului privind elaborarea PUD-ului nr.1914/09.01.2025;

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 – desființarea anexelor C2 și C3 din incintă și mansardare corp C1 cu destinația locuință unifamilială, modificări interioare, str. Olteniei nr.64, nr.cad.214261 – Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate:

Situația juridică

Terenul studiat este identificat cu nr. cad.214261 înscris în Cartea Funciară nr.214261, S acte=536mp (masurată 474mp), Oradea, proprietari: [REDACTED]

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

Descrierea soluției propuse

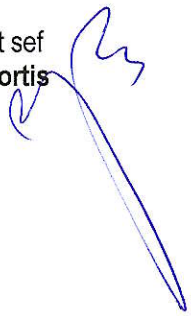
- Se propune desființarea anexelor C2 și C3 din incintă și mansardare corp C1 cu destinația locuință unifamilială, modificări interioare și împrejmuire teren conform proiect nr.15/2022 întocmit de S.C. Urban Residence Concept S.R.L., arh. urb. Crețu Nicolae, planșe aferente U 03+U 05, A15+A17, A21, A22;
- imobilul își păstrează aliniamentul existent (1,55m) și retragerile față de mejdii;
- regim de înălțime propus: D+P+E+M;
- POT propus = 22,72%;
- CUT propus = 0,89;
- în incinta se vor amenaja:
 - spații verzi- 35% din suprafața parcelei
 - 4 locuri de parcare

- împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor RLU aferente PUG aprobat cu HCL 501/2016;

Circulații și accese: Accesul in incinta se realizează din str. Olteniei;

Reglementările cu privire la organizarea urbanistică 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



Dir.exec.adj
Adriana Lipoveanu



Consilier
Secara Mihaela



Vizat 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



Nr.înregistrare: 1914
Data:09.01.2025

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind
PUD - si DTAC mansardare C1, renovare modificari interioare si imprejmuire teren, str.
Olteniei, nr.64, cad.214261, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.444197/14.11.2024, in vederea desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, modificat prin HCL nr.817/2024, a fost elaborata de catre arh.Cretu Nicolae, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarului

Procesul de informare si consultare a publicului s-a desfasurat potrivit planului de informare si consultare nr.463877/29.11.2024, 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 declaratie), cu privire la posibilitatea consultarii, respectiv formularii in scris a obiectiunilor/sugestiilor privind documentatia de urbanism, **in perioada 04.12.2024-19.12.2024.**

In data de 29.11.2024 s-a predat, arhitectului, modelul de panou ce urma sa fie amplasat in dreptul amplasamentului studiat.

In intervalul **04.12.2024-19.12.2024** 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. 1919/19.09.2024, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1940/24.04.2024.

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.

www.oradea.ro

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1990 din 24.04. 2024.

În scopul: PUD, DTAC pentru mansardare corp C1, renovare,
modificari interioare si imprejmuire partiala teren

Ca urmare a cererii adresate de

cu domiciliul /sediul în județul BIHOR municipiul/orașul/comuna SANMARTIN

cod postal

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF nr. 214261, in 1/2 cota parte

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

- imobil situat în Ansamblul Urban Centrul Istoric Oradea, cod LMI : BH-II-a-A-01037

- imobil situat în zona de protecție STS

- imobil situat în zona de protecție SNCFR

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu categoria de folosință: curți-construcții

- construcție

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG- ZCP 01 Zonă construită protejată - Zona Centrală.SZCP 01_27 - Subzona

Olosig - Est

Zona fiscală B

3. REGIMUL TEHNIC

Subzona Olosig - Est

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

ZCP 01 - Zona Centrală este parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste orașul istoric, iar limitele sale coincid cu cele ale Ansamblului urban "Centrul istoric Oradea" clasat în Lista Monumentelor Istorice 2010 cu codul BH-II-a-A-01037.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului. Tesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi și adâncimi variabile, de modul de construcție urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament, aparținând în majoritate tipologiilor în formă de „L”, I, O sau U, cu ganguri de acces în curțile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a ZCP 01 - Zona Centrală se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ZCP 01 - Zona Centrală. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul minim abordat va fi determinat prin consultarea Instituției Arhitectului Șef, CMUAT și a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, dar nu va fi mai mic decât o subzonă, cf Secțiunea 1.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP ZCP 01 - Zona Centrală (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către Instituția Arhitectului Șef, CMUAT și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

Clădirile asupra cărora este instituită una dintre cele patru categorii de protecție se vor reglementa conform Art. 7, alineat (9) al prezentului regulament.

Pentru orice intervenție care vizează restructurarea unei parcele cu suprafața mai mare decât 3000 mp, se va elabora în prealabil un PUZCP pentru o suprafață minimă dată de SZCP-ul de care aparține parcela în cauză. În sensul prezentei reglementări, prin restructurare se înțelege desființarea sau construirea unui volum corespunzător cu minim 50% din suprafața construită desfășurată existentă la momentul inițial.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetricii unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi se va elabora în prealabil un PUD pentru parcela pe care aceasta e situată. Studiul istoric aferent PUD va include și parcelele învecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban și modul de ocupare a terenului.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcții. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile parazitare sau provizorii.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJC Bihor. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea

- nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

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

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

Servituți de utilitate publică:

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

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Obiective de utilitate publică, măsuri și recomandări stabilite prin PUG:

SZCP 01_27 – Olosig - Est

(a) reamenajarea străzii Romaniței, reabilitarea scărilor pietonale de legătură cu str. Olteniței, reabilitarea spațiului verde cuprins între str. Olteniței și CF și reabilitarea pasarelei pietonale peste CF, în vederea asigurării unui traseu pietonal și turistic Cetate – Parcul I. C. Brătianu – Dealul Ciuperca;

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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 Instituția Arhitectului Șef și de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice. Se recomandă organizarea concursurilor de soluții.

Piețele / piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

La clădirile noi, parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Este admisă utilizarea podurilor construcțiilor existente pentru amenajarea de funcțiuni, în condițiile prezentului regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele categorii de funcțiuni:

Locuințe individuale și colective.

Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

- (a) activități de interes și cu acces public (funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane.
- (b) locuințe colective / semicolective la nivelele superioare și eventual la parter. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală.

În cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public.

Imobile monofuncționale

- (a) instituții publice și de interes pentru public (funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială)

- (b) funcțiuni de turism

Spații publice și spații verzi

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public și a neafectării unor fațade valoroase (cf. pct. 3, Utilizări interzise). Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate 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 gangul 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 sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

- (a) să fie înglobate în corpurile de clădire
- (b) să nu aibă acces direct din spațiul public

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 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

Parcage la sol în curțile imobilelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) autorizarea unui proiect de amenajare, elaborat de un arhitect cu drept de semnătură, cu avizul favorabil al DJC Bihor
- (b) existența acordului tuturor proprietarilor
- (c) încadrarea în indicii urbanistici ai zonei
- (d) posibilitatea unui acces carosabil, fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiile de fundamentare aferente PUD.

Transformarea clădirilor cu specific rezidențial, cu aspect unitar și valoros din punct de vedere arhitectural sau istoric (cf. clasificării PUG), în funcțiuni comerciale, servicii prin deschiderea de goluri noi, prin transformarea ferestrelor în uși de acces exterior care modifică specificul fațadelor.

Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor

Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților
Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -
fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

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

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau
de pe parcelele adiacente

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 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. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

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, identificate ca atare prin studiul istoric aferent PUD.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uncia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii («U», «C», «T», «O» etc.

Prin excepție, în situația în care e necesară conservarea unei deschideri existente în frontul stradal, pe acea latură se va asigura o retragere de minimum 4,5 m, pe o adâncime de maximum 15 m.

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 4,5 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

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 acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). Analiza volumetrică se va face obligatoriu în cadrul unui Studiu Volumetric de Incintă unde se va lua în considerare extinderea în timp a tuturor clădirilor de pe parcelă (clădiri actuale și

posibile în viitor).

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) și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lisă fâșuită de culoare gri pentru acoperișe, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Nu se admit tâmplării din PVC.

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

Clădiri existente

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Intervențiile asupra fațadelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările Studiului de reabilitare a fațadelor din perimetrul ansamblului urban Centrul Istoric Oradea, 2010.

La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Modificarea golurilor fațadelor este permisă doar în situații de excepție, bine justificate și exclusiv pe baza unor proiecte avizate de CZMI nr. 6. și însoțite de DJC Bihor; se interzic modificările de goluri din ferestre în uși în cazurile unor fațade unitare cu valori patrimoniale (a celor clasate sau propuse pentru clasare, cu valoare arhitecturală deosebită sau ambientală), în care există posibilitatea fizică a realizării accesului alternativ în spațiile afectate din alte direcții (gang, curte etc.)

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Nu se admite placarea suprafețelor perietale sau a frontoanelor cu polistiren, lambriuri din plastic, piatră, imitații din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile materiale și tehnici contemporane – sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâșuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea

acesteia cu tablă lisă fâltuită cu nuanțe de culoare neutre, desaturate. La clădirile mai vechi decât 1880 se va utiliza țigla de tip solzi.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională. În cazul construcțiilor, care au fost alterate prin intervenții și lucrări de construire anterioare, cu caracter și rezultate incompatibile cu valoarea patrimonială a zonei, sau în baza unor documentații neavizate/neaautorizate potrivit legii, orice fel de intervenție nouă va fi permisă doar cu condiția îmbunătățirii aspectului arhitectural și a revenirii – măcar parțială - la situațiile inițiale (originale) ale imobilelor respective.

Pentru reabilitarea blocurilor de locuințe realizate în perioada 1945-1990, se stabilesc următoarele reglementări:

- lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Toate intervențiile cu impact asupra aspectului fațadelor vor avea la bază studii de fațadă, la nivelul întregii clădiri sau a întregii subzone.
- se interzice realizarea de balcoane noi.
- se interzice acoperirea clădirilor cu acoperișuri înclinate tip șarpantă sau cu acoperitori plane vizibile din spațiul public.
- se interzic lucrări de natură a modifica proporțiile gurilor în fațade.
- La înlocuirea tâmplărilor ferestrelor de la locuințe se vor păstra partițiile inițiale ale ferestrelor și dimensiunile elementelor componente ale tâmplăriei.
- În cazul termoizolării exterioare sau a renovării fațadelor se recomandă utilizarea de finisaje similare celor inițiale.
- se interzice utilizarea unei cromatici stridente la nivelul fațadelor. Se recomandă utilizarea culorilor similare celor inițiale.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

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

Nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.

Publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Prin excepție, aceasta poate fi admisă numai ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

Se vor aplica cumulativ următoarele condiții:

- (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de $P+4+M$, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 20 m.
- (b) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de $P+3+M$, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m.
- (c) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m, respectiv un regim de înălțime de $P+2+M$ pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m.
- (d) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de $P+1+M$ pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m.
- (e) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

Pentru parcelele riverane străzilor situate nemijlocit pe malul Crișului, respectiv exclusiv pe tronsoanele învecinate direct cu malul râului, indiferent de subzonă, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de $P+3+M$ / $P+3+1R$. (str. Sfântul Apostol Andrei, str. Libertății, str. Principatelor Unite, str. Independenței, Alea Emanuel Gojdu, Calea Mareșal Alexandru Averescu). În cazul parcelelor cu aliniamente opuse (fronturi) la două străzi

distincte, această reglementare se aplică exclusiv pe jumătatea parcelei care este orientată spre albia râului. Fac excepție parcelele riverane străzii str. Emilian Mircea Chitul, unde înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 11 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de P+2.

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFEȚELE

Se interzic operațiunile de modificare a parcellarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Se interzice montarea vizibilă, pe fațadele clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a bransamentelor de gaz.

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 prin servitute.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desființate (parazitate) se vor redeschide și dedica, de regulă, rolului inițial.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces 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, din materiale naturale.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. 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. Suma finală se rotunjește în sus.

Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare.

Staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor este admisă în condițiile Secțiunii 2, punctul 2, Utilizări admise cu condiționări.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.

Refacerea sau amenajarea împrejmuirilor, amplasarea elementelor de mobilier urban, realizarea de alei sau pavaje, iluminatul exterior, etc. se va face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJC Bihor.

Împrejmuirile noi vor avea un soclu opac din zidărie din cărămidă aparentă sau tencuită sau din piatră naturală, cu înălțimea de 80 cm și o parte superioară, realizată din elemente metalice și vopsită mat. Partea superioară va permite vizibilitatea în ambele direcții. Expresia arhitecturală a împrejmuirilor va fi una contemporană.

Este interzisă placarea împrejmuirilor cu polycarbonat.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

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. În cadrul PUZCP se va inventaria vegetația existentă la nivelul ZCP sau SZCP (arbori), cu menționarea poziției și speciei, dimensiunii și stării. PUZCP va prezenta măsurile necesare pentru preservarea, îngrijirea și integrarea vegetației în amenajările existente sau propuse.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 75%.

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.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,6

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,0

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:

CUT maxim = 2,4

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, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Conform Aviz Arhitect Sef nr. 178/08.02.2024 s-a avizat:

- întrucât terenul este situat în UTR ZCP 01, subzona Olosig-Est, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL 501/2016, pentru modificările propuse, se impune elaborarea unui PUD;
- prin PUD se vor studia accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism;
- se va solicita un nou certificat de urbanism pentru întocmire PUD și DTAC;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: **Intocmire PUD, DTAC și obținere avize pentru mansardare corp C1, renovare, modificări interioare și împrejmuire parțială teren**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agencia Pentru 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

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):

☒ Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Național Bihor

☒ DJTS Bihor

☐

d.4) studii de specialitate:

[X] Expertiză tehnică []
[X] acord legalizat vecini direct afectați (daca este cazul) [X] aviz Arhitect Șef

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

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

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

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

PRIMAR,
Florin Birta

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortis



SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Gabriela Albu

Achitat taxa de 13 lei conform chitanței nr. 210052/2024

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

