



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 pentru construire imobil cu destinația locuință în Oradea
str. Dinicu Golescu nr.34, nr.cad. 180050

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 15888/2/22.01.2026 întocmit de către Direcția Arhitect Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru construire imobil cu destinația locuință în Oradea str. Dinicu Golescu nr.34, nr.cad. 180050, elaborat la inițiativa beneficiare [REDACTED] în vederea stabilirii condițiilor privind construire imobil cu destinația locuință în Oradea str. Dinicu Golescu nr.34, nr.cad. 180050, proiect nr. 27/2024 întocmit de S.C. LINE PROIECTARE ARHITECTURA S.R.L., arh. urbanist Adela Gavrilăș, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în zona estică a localității Oradea;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR_LiL;

- UTR LiL;
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: locuire;
- H max = 6,5 m la cornisa, 10,5 la coama; trei niveluri supraterane: (S)+P+1+M/R;
- POT max = 35,0%;
- CUT max = 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament = 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;
- retrageri minime față de limitele laterale = minim 3 m în cazul în care clădirea învecinată este situată la o distanță mai mică de 2,00 m și minim 2,0m în cazul în care clădirea învecinată este situată la o distanță mai mare de 2,0;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 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;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului: se realizează din str. Dinicu Golescu;

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 400mp și este identificat cu nr. cad. 180050 înscris în Cartea Funciară nr.180050, situat pe str. Dinicu Golescu nr.34, Oradea, proprietar [REDACTED]

Rețele tehnico- edilitare: se va realiza prin extindere/racord la rețelele edilitare (electricitate, apă, canalizare) existente în 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) și alin.6, lit.c) și art. 139, alin.1 privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Aprobarea **Planului Urbanistic de Detaliu pentru construire imobil cu destinația locuință în Oradea str. Dinicu Golescu nr.34, nr.cad. 180050** cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate

Prevederi P.U.D. - R.L.U. propuse:

- retrageri minime față de mejdii = 2,0m față de mejdia vestică, 0,6m față de mejdia estică (noul aliniament al străzii Dinicu Golescu), 4,0m față de mejdia nordică (noul aliniament al străzii Făgetului), respectiv min 8,0m față de mejdia sudică;

Prin documentația de urbanism se propun următoarele:

1. construire casa, conform proiect nr. 27/2024 întocmit de S.C. LINE PROIECTARE ARHITECTURA S.R.L., arh. urbanist Adela Gavrilăș, planșe aferente 02/A, U.03+ U.07;

- imobilul se va amplasa, conform planșei 02/A, astfel: la minim 2,0m față de mejdia vestică, minim 0,6m față de mejdia estică (noul aliniament al străzii Dinicu Golescu), minim 4,0m față de mejdia nordică (noul aliniament al străzii Făgetului), respectiv minim 8m față de mejdia sudică;

- regim de înălțime propus: P+M;

- POT propus=35%, CUT propus=0,71;

- Se va amenaja minim un loc de parcare în incintă și/sau încorporat în clădire;

- spații verzi- minim 40%;

2. Reglementarea străzilor Făgetului și Dinicu Golescu la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor)

Terenul necesar reglementării străzi, conform prezentei documentații, va trece din proprietate privată în domeniul public;

Astfel, conform ofertei de donație autenticată notarial nr. 1527/25.10.2025, beneficiara PUD-ului se angajează ca va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform propunerii prezentate în planșa U05 aferentă documentației de urbanism, teren ce va trece în proprietatea municipiului Oradea; După aprobarea PUZ-ului documentația cadastrală și actul de donație se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija initiatorului PUZ-ului, urmând ca apoi, terenul respectiv să treacă în domeniul public, cu destinația de drum public;

Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din str. Dinicu Golescu;

Echipare tehnico-edilitară: se va realiza racord/extindere la rețelele edilitare (electricitate, apă, canalizare) existente în zona;

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

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

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institutia Arhitect șef. Compartimentul Urbanism și Avize,

- Beneficiara Planului Urbanistic de Detaliu, [REDACTED] prin grija Institutiei Arhitectului șef. Compartimentul Urbanism și Avize

- Direcția Juridică

- Instituția Prefectului județului Bihor

- Primarul Municipiului Oradea

- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PRIMAR,
Florin Birta



PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

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

Nr. înregistrare: 15888 /1
Data:22.01.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotarare pentru **aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru construire imobil cu destinația locuință în Oradea str. Dinicu Golescu nr.34, nr.cad. 180050**

Prin prezentul referat, in calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Proiectului de Hotarare pentru documentația de urbanism „**Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire imobil cu destinația locuință în Oradea str. Dinicu Golescu nr.34, nr.cad. 180050**”,

Documentatia întocmită de arh. Vandici Viana, la initiativa beneficiarei [REDACTED] a fost inregistrata cu nr. 11495/19.01.2026;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 5763/19.12.2024;

P.U.D.-ul a fost avizat de Institutia Arhitect Sef (aviz nr. 1313/2025 fundamentat tehnic de Comisia Municipala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului întrunită în ședința din 10.07.2025 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.404135/13.10.2025;

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 **Planu Urbanistic de Detaliu pentru construire imobil cu destinația locuință în Oradea str. Dinicu Golescu nr.34, nr.cad. 180050**, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta



Nr. înregistrare: 15888/2
Data: 22.01.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru construire imobil cu destinația locuință în Oradea
str. Dinicu Golescu nr.34, nr.cad. 180050

Prezenta lucrare depusă cu nr.11495/19.01.2026 în faza de PUD, conform proiect nr. 27/2024 întocmit de S.C. LINE PROIECTARE ARHITECTURA S.R.L., arh. urbanist Adela Gavrilăș, planșe aferente 02/A, U.03+ U.07, s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr.5763/19.12.2024 la inițiativa beneficiarei [REDACTED]. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind construire imobil cu destinația locuință în Oradea str. Dinicu Golescu nr.34, nr.cad. 180050, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în zona estică a localității Oradea;
Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR_LiL;
- UTR LiL;
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: locuire;
- H max = 6,5 m la cornisa, 10,5 la coama; trei niveluri supraterane: (S)+P+1+M/R);
- POT max = 35,0%;
- CUT max = 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament = În situațiile cu alinieri variabile, alinierea clădirilor se va stabili în baza unui studiu mai amplu al țesutului urban existent pe frontul adiacent și cel opus;
- retrageri minime față de limitele laterale = minim 3 m în cazul în care clădirea învecinată este situată la o distanță mai mică de 2,00 m și minim 2,0m în cazul în care clădirea învecinată este situată la o distanță mai mare de 2,0;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 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;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului: se realizează din str. Dinicu Golescu;

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 400mp și este identificat cu nr. cad. 180050 înscris în Cartea Funciară nr.180050, situat pe str. Dinicu Golescu nr.34, Oradea, proprietar [REDACTED]

Rețele tehnico- edilitare: se va realiza prin extindere/racord la rețelele edilitare (electricitate, apă, canalizare) existente în zonă;

Prevederi P.U.D. - R.L.U. propuse:

- retrageri minime față de mejdii = 2,0m față de mejdia vestică, 0,6m față de mejdia estică (noul aliniament al străzii Dinicu Golescu), 4,0m față de mejdia nordică (noul aliniament al străzii Făgetului), respectiv min 8,0m față de mejdia sudică;

Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din str. Dinicu Golescu;

Prin documentația de urbanism se propun următoarele:

1. construire casa, conform proiect nr. 27/2024 întocmit de S.C. LINE PROIECTARE ARHITECTURA S.R.L., arh. urbanist Adela Gavrilăș, planșe aferente 02/A, U.03+ U.07;

- imobilul se va amplasa, conform planșei 02/A, astfel: la minim 2,0m față de mejdia vestică, minim 0,6m față de mejdia estică (noul aliniament al străzii Dinicu Golescu), minim 4,0m față de mejdia nordică (noul aliniament al străzii Făgetului), respectiv minim 8m față de mejdia sudică;

- regim de înălțime propus: P+M;

- POT propus=35%, CUT propus=0,71;

- Se va amenaja minim un loc de parcare în incintă și/sau încorporat în clădire;

- spații verzi- minim 40%;

2. Reglementarea străzilor Făgetului și Dinicu Golescu la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor)

Terenul necesar reglementării străzi, conform prezentei documentații, va trece din proprietate privată în domeniul public;

Astfel, conform ofertei de donație autenticată notarial nr. 1527/25.10.2025, beneficiara PUD-ului se angajează ca va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform propunerii prezentate în planșa U05 aferentă documentației de urbanism, teren ce va trece în proprietatea municipiului Oradea; După aprobarea PUZ-ului documentația cadastrală și actul de donație se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija initiatorului PUZ-ului, urmând ca apoi, terenul respectiv să treacă în domeniul public, cu destinația de drum public;

Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din str. Dinicu Golescu;

Echipare tehnico-edilitară: se va realiza racord/extindere la rețelele edilitare (electricitate, apă, canalizare) existente în zonă;

Prezentul PUD a obținut :

- Avizul Arhitectului Șef nr.1313/10.07.2025;
- Aviz de amplasament 6020250302448/26.03.2025- DEER-sucursala Oradea
- Aviz coexistență 115/21.02.2025 Distrigaz Vest Oradea
- Aviz de coexistență 15963/11.04.2025- Compania de apă
- Aviz favorabil 17658/04.04.2025- STS UM 0500 București
- Expertiza tehnică 1027/2025-Expert tehnic Af : Conf.Dr.Ing, Bogdan Ion Alex, studiu geotehnic 5566.23/2025 elaborat de SC Geonova SRL
- Raportul procesului de informare și consultare a publicului privind elaborarea PUD-ului nr.404135/13.10.2025. În perioada destinată consultării publicului nu au existat obiecțiuni.

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 pentru construire imobil cu destinația locuință în Oradea str. Dinicu Golescu nr.34, nr.cad. 180050** cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Prevederi P.U.D. - R.L.U. propuse:

- retrageri minime față de mejdii = 2,0m față de mejdia vestică, 0,6m față de mejdia estică (noul aliniament al străzii Dinicu Golescu), 4,0m față de mejdia nordică (noul aliniament al străzii Făgetului), respectiv min 8,0m față de mejdia sudică;

Prin documentația de urbanism se propun următoarele:

1. construire casa, conform proiect nr. 27/2024 întocmit de S.C. LINE PROIECTARE ARHITECTURA S.R.L., arh. urbanist Adela Gavrilăș, planșe aferente 02/A, U.03÷ U.07;

- imobilul se va amplasa, conform planșei 02/A, astfel: la minim 2,0m față de mejdia vestică, minim 0,6m față de mejdia estică (noul aliniament al străzii Dinicu Golescu), minim 4,0m față de mejdia nordică (noul aliniament al străzii Făgetului), respectiv minim 8m față de mejdia sudică;

- regim de înălțime propus: P+M;

- POT propus=35%, CUT propus=0,71;

- Se va amenaja minim un loc de parcare în incintă și/sau încorporat în clădire;

- spații verzi- minim 40%;

2. Reglementarea străzilor Făgetului și Dinicu Golescu la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor)

Terenul necesar reglementării străzi, conform prezentei documentații, va trece din proprietate privată în domeniul public;

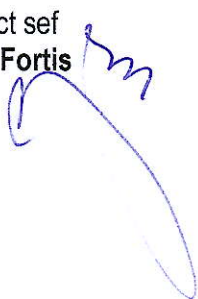
Astfel, conform ofertei de donație autenticată notarial nr. 1527/25.10.2025, beneficiara PUD-ului se angajează ca va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform propunerii prezentate în planșa U05 aferentă documentației de urbanism, teren ce va trece în proprietatea municipiului Oradea; După aprobarea PUZ-ului documentația cadastrală și actul de donație se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija initiatorului PUZ-ului, urmând ca apoi, terenul respectiv să treacă în domeniul public, cu destinația de drum public;

Circulații și accese: accesul auto și pietonal se va realiza din str. Dinicu Golescu;

Echipare tehnico-edilitară: se va realiza racord/extindere la rețelele edilitare (electricitate, apă, canalizare) existente în zona;

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

Arhitect șef
Radu Fortis



Dir. ex. 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

Aprob.
Florin Birta
Primar



Cod operator:16136

Nr.înregistrare: 404135
Data:13.10.2025

RAPORTUL

**procesului de informare si consultare a publicului privind
PUD-Construire locuinta, str. Dinicu Golescu, nr.34, nr. cad.180050, Oradea**

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.299701/21.07.2025, in vederea desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, modificat prin HCL nr.817/2024, a fost elaborata de catre arh.Gavrilas Adela, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarei Pesti Renata.

Procesul de informare si consultare a publicului s-a desfasurat potrivit planului de informare si consultare nr.340145/27.08.2025, anexa a prezentului raport.

Potrivit art. 40 al Regulamentului local mai sus mentionat, Primaria Municipiului Oradea a notificat proprietarii direct afectati de propunerile din PUD (indicati de catre initiatorul PUD-ului prin declaratia notariala nr.299/19.03.2025), cu privire la posibilitatea consultarii, respectiv formularii in scris a obiectiunilor/sugestiilor privind documentatia de urbanism, **in perioada 01.09.2025-16.09.2025.**

In data de 27.08.2025 s-a predat, arhitectului, modelul de panou ce urma sa fie amplasat in dreptul amplasamentului studiat.

In intervalul **01.09.2025-16.09.2025** rezervat consultarii publicului, **au fost inregistrate sugestii/obiectiuni/mentiuni** privind reglementarile propuse prin documentatia de urbanism.

Mentionam faptul, ca prezenta documentatie de urbanism a mai parcurs o data procesul de consultare al populatiei. Cea de-a doua consultare survine ca urmare a sesizarii inregistrate in prima consultare. Arhitecul prezentei documentatii Gavrilas Adela, revine cu clarificari punctuale conform mentiunilor inregistrate.

In acest context propunem aprobarea planului urbanistic de detaliu in forma avizata de avizul Arhitectului – Sef nr. 1313/10.07.2025, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 5763/19.12.2024.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director Exec. Adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

Vă aducem la cunoștință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr.679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 563 din 19 DEC. 2024

În scopul: pud + dtac construire locuinta unifamiliala si imprejmuire teren

Ca urmare a cererii adresate de _____

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul BIHOR _____ municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada _____, nr. 32, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. 5A
telefon/fi _____ e-mail _____, înregistrată la nr. 507760, din 17.12.2024.

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna
Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Dinicu Golescu
nr. 34, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin ³⁾: - Numar CF 180050; - Numar cadastral 4789;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilar

Proprietar _____ conform CF 180050/28.05.2024

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- situat în zona construcții cu înălțime de peste 10 m - STS

Zonă risc

- zonă cu potențial de alunecare redus

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF - arabil

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, Zona LiL – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii

Zona fiscală C

3. REGIMUL TEHNIC

LiL Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

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

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama 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”)

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piețe, 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, împrejmui, 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 pomicele, 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 acestora) 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 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.

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 stradala 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, urmând ca zona supusă efectuării forajelor geotehnice, numărul acestora și zona necesară a fi supusă 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 parcela, 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 fața 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 (exceptând 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 DEFINITIV 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 fața 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 fața 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 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 fața 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 fața 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 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 gospodărești pe fund de parcela, va respecta prevederile Codului Civil și regula

zonei;

(d) în aprecierea poziției 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) Derogări de la prezentele reglementări 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 fâltuită 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, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii 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 supraterrane (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 NUMĂR 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 parcelor 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 parcelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere sau alee carosabilă și pietonală privată în lățime 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 parcelor, 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 libere, 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 înscris 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 înoirea 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 $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$.

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 măsurărilor 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 înclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate înclinometric 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 I; menținerea plantațiilor pomicole existente.

S-a emis avizul favorabil nr. 2608/05.12.2024

- Întrucât parcela are suprafață mai mică de 850mp și nu se respecta retragere față de mejdii, pentru mobilarea acesteia se impune elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUD;
- se va reglementa profilul transversal al străzilor Făgetului și Dinicu Golescu la minim 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarului)
- 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;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁽⁴⁾ pentru; Elaborare PUD pentru construire locuința unifamilială și împrejmuire teren conf aviz 2608/05.12.2024. Intocmire DTAC și obținere avize pentru construire locuința unifamilială și împrejmuire teren , după obținere 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/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

legalizată);

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

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

☒ DJTS Bihor ☐ ☐

d.4) studii de specialitate:

☒ Studiu geo	☒ Expertiză geotehnică	☐
extras CF pt. terenul destinat căilor	plan de situație cu sistematizarea pe	plan de situație vizat de OCPI Bihor
☒ de acces -categorie de folosință	verticală a terenului și modul de	☒ (măsurători topografice) (plan de
drum public	scurgere a apelor pluviale	situație pe suport cadastral)
extras CF în concordanță cu schița	☒ aviz Arhitect Șef	
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 Fortiș



SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Adrian Huh

Achitat taxa de 10 lei conform chitanței nr. 026/2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis soluționat la data de



ROMÂNIA
Județul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Cod operator: 16136/2010
Primar
Nr. 525639 din _____

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

**se prelungește valabilitatea
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. 5763 din 19.12.2024

de la data de 19.12.2025 până la data de 19.12.2026

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Florin Birta

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortiș



SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Adrian Hych

Data prelungirii valabilității: 19.12.2025

Achitat taxa de 3 lei conform chitanței nr. 120186/2025

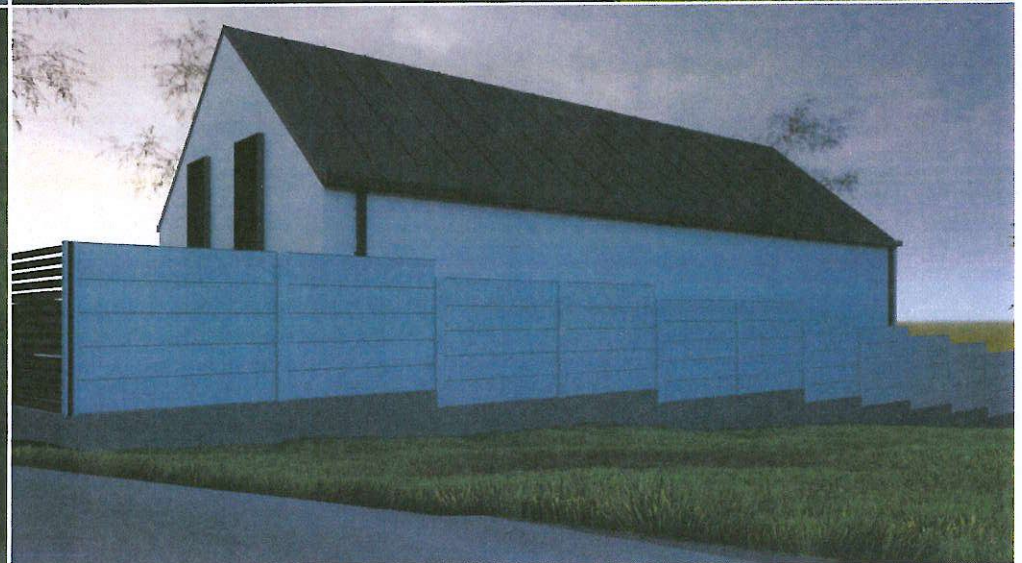
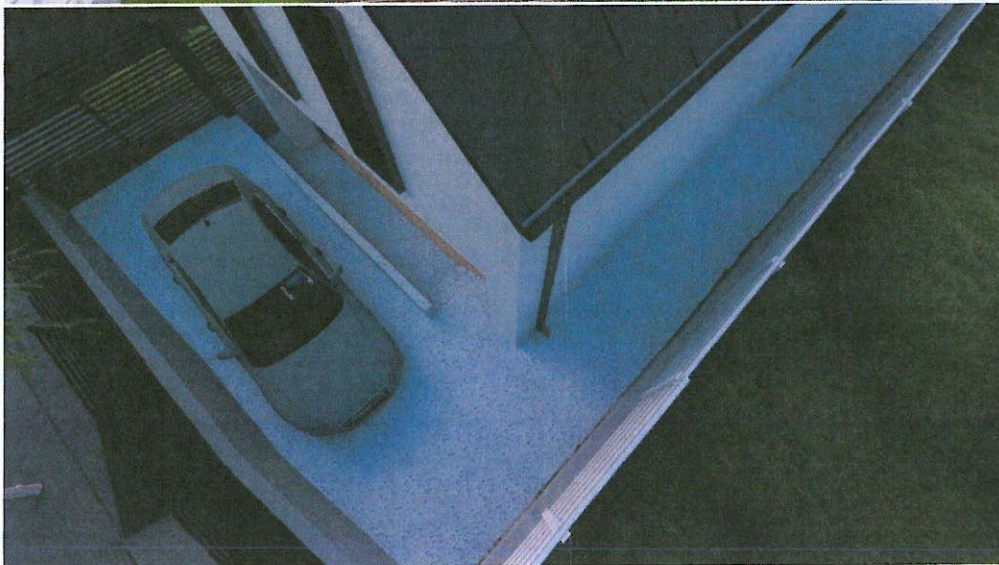
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

P.U.D.

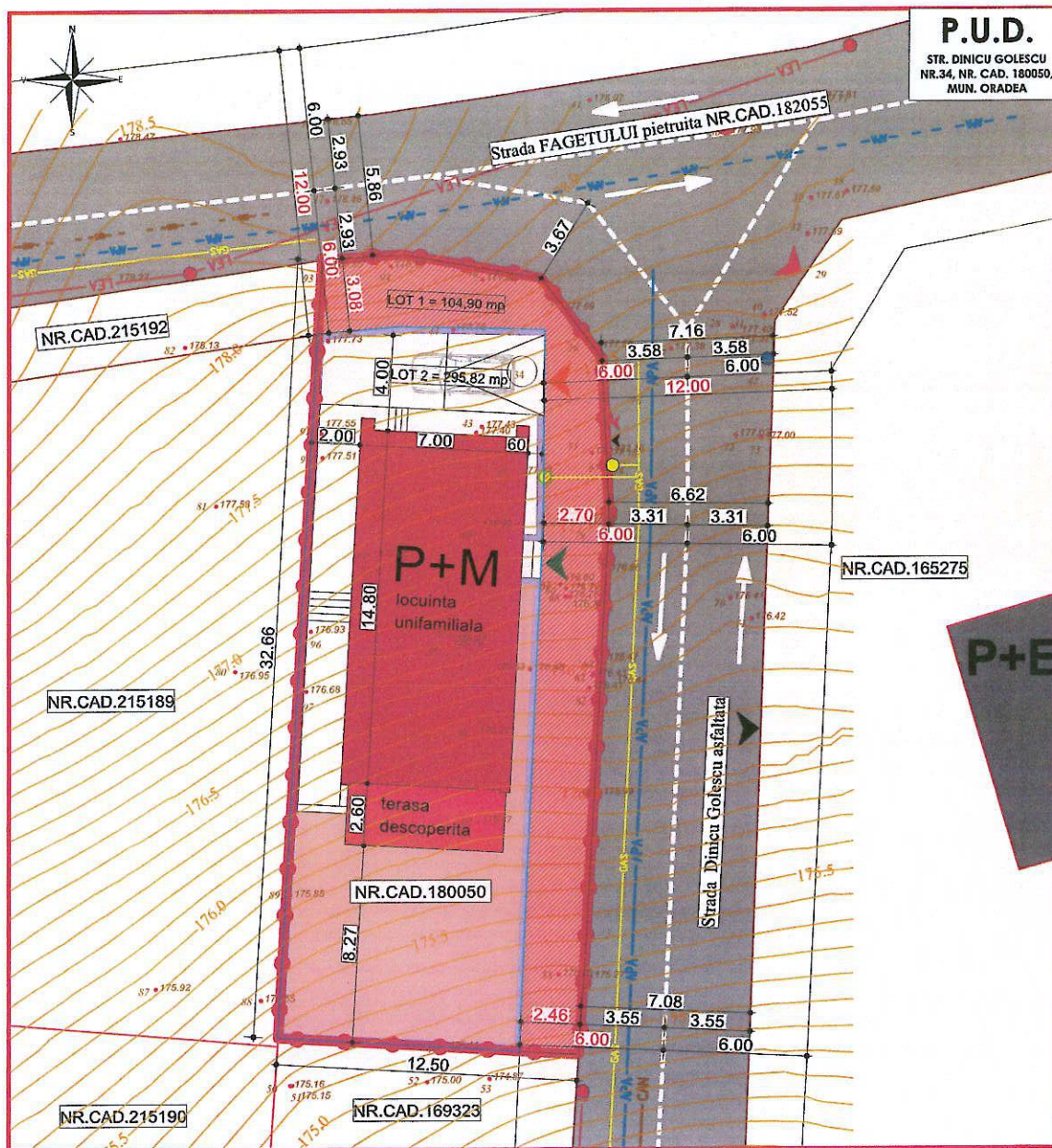
STR. DINICU GOLESCU
NR.34, NR. CAD. 180050,
MUN. ORADEA

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE TEREN

SIMULARE VOLUMETRICĂ



LINE STUDIO ARHITECTURA INTERIOR DESIGN	LINE PROIECTARE ARHITECTURA SRL		Beneficiar:		Faza:
	Str. Cantanilor, nr 35/B, Comuna Paleu, jud Bihor email: krisztina.hathazi@gmail.com 0745 82 57 42 CUI 46004264, J05/1054/2022		Titlu proiect :		P.U.D.
	Coordonator		CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE TEREN		Proiect nr.:
	Proiectat		Oradea, str. Dinicu Golescu nr. 34, NR.CAD. 180050		27/2024
Denumire elaborator		Nume	Semnatura	Data :	
Coordonator		arh. Gavrilas Adela		12.2024	
Proiectat		arh. Hathazi Krisztina		Planşa nr.:	
Denumire desenat		arh. Hathazi Krisztina		U.07	
		Scara	Titlu planşa:	SIMULARE VOLUMETRICĂ	
		1:200			



P.U.D.

STR. DINICU GOLESCU
NR.34, NR. CAD. 180050,
MUN. ORADEA

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE TEREN

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

DATE INFORMATIVE

PROPRIETAR: PESTI RENATA

NR. CAD STUDIAT: 180050/ NR.TOPO: 4789

EXTRAS CF NR. 180050

CATEGORIA DE FOLOSINTA: INTRAVILAN

ZONA FUNCTIONALA EXISTENTA CONFORM P.U.G.:

- ZONA LIL - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE IN ZONE CU LIVEZI SI VII

SUPRAFETE:

Suprafata teren initiala= 400 mp

S teren propus pentru a trece din proprietatea beneficiarului in proprietatea Mun. Oradea =104.90 m2 (LOT 1)

S lot constructibil = 295.82 m2 (LOT 2)

LEGENDA

	LIMITA PARCELA STUDIATA/LIMITA P.U.D.
	LIMITE CADASTRALE - PROPRIETATI
	LIMITA LOT 2 TEREN REZULTAT LOT CONSTRUIBIL
	AX DRUM
	DRUMURI PUBLICE - EXISTENTE
	CONSTRUCTII EXISTENTE CONFORM ORTOFOTOPLAN 2024
	STALP ELECTRIC EXISTENT
	BRANSAMENT GAZ EXISTENT LA LIMITA DE PROPRIETATE
	HIDRANT STRADAL EXISTENT
	RETEA DE ALIMENTARE CU APA EXISTENTA
	RETEA DE ALIMENTARE CU APA PROPUSA PENTRU EXTINDERE CONFORM P.U.G.
	RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA
	RETEA DE CANALIZARE PROPUSA PENTRU EXTINDERE CONFORM P.U.G.
	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGII ELECTRICE EXISTENTA
	ACCES AUTO, PIETONAL EXISTENT
	ACCES AUTO, PIETONAL PROPUS
	CONTUR CLADIRE PROPUSA P+M / terasa descoperita
	SUPRAFETE PAVATE/BETONATE IN INCINTA
	TEREN PROPUS SPRE TRECERE IN PROPRIETATEA MUN. ORADEA IN VEDEREA LARGIRII PROFILULUI STRADAL
	TEREN PROPUS PENTRU LARGIRE PROFIL STRADAL EXISTENT - ETAPE ULTERIOARE
	RELOCARE BRANSAMENT GAZ LA LIMITA DE PROPRIETATE
	IMPREJMUIRE NOU PROPUSA

Nota*

- Conform extrasului de carte funciara nr. 180050 Oradea, terenul studiat este intravilan
- Plasele au fost intocmite in baza schitei cadastrale avizate de OCPI, a extrasului din P.U.G. Oradea.
- Reglementarile propuse prin prezenta documentatie de urbanism au efect juridic strict asupra parcelei care a generat PUD, respectiv nr.cad. 180050.

LINE STUDIO ARHITECTURA INTERIOARA	LINE PROIECTARE ARHITECTURA SRL		Beneficiar:			Faza:	P.U.D.	
	Str.Costaninilor, nr 35/B, Comuna Palas, jud Bihor email: krisztina.hathazi@gmail.com 0745.82.57.42 CUI:46004264, 30510542/2022		Titlu proiect :		Proiect nr.: 27/2024			
			CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE TEREN		Data : 12.2024			
			Oradea, str. Dinicu Golesou nr. 34, NR.CAD. 180050					
Calitate elaborator	Nume	Semnatura						
Coordonator	arh. Gavrilas Adela							
Proiectat	arh. Hathazi Krisztina		Scara	Titlu plansa:	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA		Plansa nr.: U.04	
	arh. Hathazi Krisztina		1:200					