



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

Proiect de HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren
în vederea construirii de locuințe unifamiliale
zona str.Răspântiilor, nr.cad.203784, Oradea

✓ ARHITECT
SEI
465

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.213277/2/27.05.2024, întocmit de către Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe zona str.Răspântiilor, nr.cad.203784, Oradea, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.3055/06.07.2022, la inițiativa beneficiarei SC ELIAS POWER SRL, proiect elaborat către SC Ocsa Studio Plus SRL, arh.Szabo Ane Marie, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor de parcelare a unui teren, în vederea construirii de locuințe individuale, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona de dealuri, zonă cu potențial mic și redus de alunecare

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR ALV-zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi și vii; Prin Hotărârea nr.2760/24.04.2018 (definitivă) pronunțată de Curtea de Apel Alba Iulia s-a dispus includerea terenului în zona funcțională existentă anterior aprobării PUG-ului, respectiv zona funcțională R1a – zonă destinată construirii de locuințe izolate unifamiliale

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Răspântiilor
Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafața de 45124,0mp, este identificat cu nr.cad. nr.cad.203784 înscris în CF nr.203784 (proprietari SC DAMIRSPERO SRL și SC ELIAS POWER SRL)

Retele tehnico edilitare În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare

Ținând seama de prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată prin Legea nr.453/2001,

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În baza art.129 alin.2, lit.c) și alin.6, lit.c) și art.139, alin.3, lit.e) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale, zona str.Răspântiilor, nr.cad.203784, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Prin documentația de urbanism se propun următoarele obiective:

- Parcelarea terenului care a generat PUZ-ul, rezultând 39 loturi destinate construirii de locuințe; Suprafața minimă/lot: 850,0mp;
- Constituirea unei rețele de drumuri publice cu profil transversal de 10,0m și 12,0m conform propunerii prezentate în planșa 03.U, care se va racorda la rețeaua stradală municipal prin intermediul str.Răspântiilor.
- Lărgirea str.Răspântiilor, în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);
- Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcelele rezultate;
- UTR: de tip R1a (conform PUG vechi);

- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: Locuințe individuale unifamiliale și anexele acestora;
- H max: S+P+E+M; D+P+E/M;
- POT max = 35,0%; - CUT max = 0,5;
- retragerea minimă față de aliniament: 6,0m;
- retrageri minime față de limitele laterale: în total minimum 10,5m, pe o latură minim 4,5m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 9,0m

Organizarea circulației

Accesul în zonă se realizează pe str. Răspântiilor;

Pentru realizarea accesului la parcele se propune dezvoltarea rețelei stradale prin constituirea de noi drumuri publice cu profil transversal de 12m, respective 10m (conform planșei 03.U) care se vor racorda la rețeaua stradală a municipiului și lărgirea str. Răspântiilor, în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarației autentificate notarial nr.762/11.12.2023, inițiatorul PUZ-ului se angajează că după aprobarea PUZ-ului va proceda la dezmembrarea și cedarea/renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului necesar constituirii drumurilor publice propuse conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare întocmit de către ing. Costea Flaviu, în concordanță cu propunerea din PUZ

După aprobarea PUZ-ului, și după parcurgerea procedurii descrise la capitolul următor "Asigurarea utilitatilor" (adică după finalizarea rețelilor de utilități și a amenajărilor drumurilor), prin grija beneficiarului, documentația cadastrală, împreună cu actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, în vederea trecerii în domeniul public cu destinația de drum public.

Pe perioada în care drumurile sunt în proprietate privată, se instituie dreptul de servitute în favoarea tuturor beneficiarilor ulteriori ai loturilor construibile deservite.

Acest drept de servitute se va înscrie în CF-urile noi deschise pentru parcelele rezultate, prin grija investitorilor."

Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora pe cheltuiela beneficiarului, conform declarației autentificate notarial nr.762/11.12.2023.

Autorizarea construcțiilor pe zona studiată prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, drumuri), urmând ca acest dotări să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe terenul studiat prin PUZ;

Această mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe terenul studiat, prin grija Direcției Arhitect-Sef.

Procedura ulterioară emiterii autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei aferente prezentei documentații de urbanism cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), precum și cu amenajarea drumurilor de acces, astfel încât toată infrastructura edilitară să poată deveni proprietate publică, este următoarea:

- 1) La finalizarea rețelilor de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), cu ocazia organizării recepției la terminarea lucrărilor, va participa și un reprezentant desemnat de compania furnizoare (CAO / Electrica Furnizare), a cărui accept va fi obligatoriu ca și condiție de admitere a recepției la terminarea lucrărilor (conform HCL nr. 782/2018);
- 2) După finalizarea amenajării drumurilor (cu destinație publică conform PUZ), cu ocazia organizării recepției la terminarea lucrărilor, va participa și un reprezentant desemnat de către Direcția Tehnică din cadrul Primăriei Oradea, a cărui accept va fi obligatoriu ca și condiție de admitere a recepției la terminarea lucrărilor.
- 3) În condițiile în care s-au admis recepțiile la terminarea lucrărilor, fără obiecțiuni, conform reglementărilor legale în vigoare, pentru categoriile de lucrări de construcții edilitare și drumuri conform alinietelor de mai sus, se poate proceda la preluarea terenului aferent drumurilor prevăzute cu caracter public, în domeniul public al municipiului Oradea, prin grija Direcției Patrimoniului Imobiliar.
- 4) După parcurgerea celor 3 etape anterioare, se poate prelua sistemul de rețele de instalații (apă, canalizare menajeră și pluvială), precum și amenajarea drumurilor publice de acces, de către municipiul Oradea, conform HCL nr. 782/2018

Art.2 . Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ 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 si Avize,
- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, **SC ELIAS POWER SRL**, prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Direcția Patrimoniu Imobiliar
- Direcția Juridică
- Direcția Tehnică
- Primarul Municipiului Oradea;
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PRIMAR,
Florin Birta



PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Nr. înregistrare: 213277/2

Data: 27.05.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale zona str.Răspântiilor, nr.cad.203784, Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.491338/14.12.2023 și completată cu nr.212836/24.05.2024, în faza de P.U.Z., proiect întocmit de către SC Ocsa Studio Plus SRL, arh.Szabo Ane Marie, specialist cu drept de semnătura RUR, s-a elaborat la inițiativa beneficiarei **SC ELIAS POWER SRL**, în baza certificatului de urbanism nr.4697/17.10.2022, în scopul stabilirii condițiilor de parcelare a unui teren, în vederea construirii de locuințe individuale, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona de dealuri, zonă cu potențial mic și redus de alunecare

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR ALV- zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi și vii; Prin Hotărârea nr.2760/24.04.2018 (definitivă) pronunțată de Curtea de Apel Alba Iulia s-a dispus includerea terenului în zona funcțională existentă anterior aprobării PUG-ului, respectiv zona funcțională R1a – zonă destinată construirii de locuințe izolate unifamiliale

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

Situația juridică

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafața de 45124,0mp, este identificat cu nr.cad. nr.cad.203784 în scris în CF nr.203784 (proprietar SC DAMIRSPERO SRL și SC ELIAS POWER SRL).

Rețele tehnico-edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare.

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Prin documentația de urbanism se propun următoarele obiective:

- a) Parcelarea terenului care a generat PUZ-ul, rezultând 39 loturi destinate construirii de locuințe; Suprafața minimă/lot: 850,0mp;
- b) Constituirea unei rețele de drumuri publice cu profil transversal de 10,0m și 12,0m conform propunerii prezentate în planșa 03.U, care se va racorda la rețeaua stradală municipală prin intermediul str.Răspântiilor.
- c) Lărgirea str.Răspântiilor, în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);
- d) Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcelele rezultate;
 - UTR: de tip R1a (conform PUG vechi);
 - regim de construire: deschis;
 - funcțiuni predominante: Locuințe individuale unifamiliale și anexele acestora;
 - H max: S+P+E+M; D+P+E/M;
 - POT max = 35,0%; - CUT max = 0,5;
 - retragerea minimă față de aliniament: 6,0m;
 - retrageri minime față de limitele laterale: în total minimum 10,5m, pe o latură minim 4,5m;
 - retrageri minime față de limitele posterioare: 9,0m

Organizarea circulației

Accesul în zonă se realizează pe str. Răspântiilor;

Pentru realizarea accesului la parcele se propune dezvoltarea rețelei stradale prin constituirea de noi drumuri publice cu profil transversal de 12m, respective 10m (conform planșei 03.U) care se vor racorda la rețeaua stradală a municipiului.

Se propune lărgirea str. Răspântiilor, în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarației autentificate notarial nr.762/11.12.2023, inițiatorul PUZ-ului se angajează că după aprobarea PUZ-ului va proceda la dezmembrarea și cedarea/renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului necesar constituirii drumurilor publice propuse conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare întocmit de către ing. Costea Flaviu, în concordanță cu propunerea din PUZ..

Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora pe cheltuiela beneficiarilor.

Prezentul PUZ a obținut:

- Aviz de oportunitate nr.250/20.02.2020
- Aviz Arhitect-Sef nr.1982/03.11.2023, aviz nr.1775/28.09.2023 și aviz nr.895/26.04.2024;
- Aviz nr.6020221122156/16.11.2022 de la D.E. Electrica România;
- Aviz nr.42503/21.11.2022 de la Compania de Apa Oradea;
- Expertiză geotehnică întocmită de dr.ing. Petru Pantea (expert tehnic atestat la cerința Af)
- Decizia nr.1864/19.12.2023 de la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor ;
- Aviz nr.15622/08.12.2022 de la STS Bihor
- Raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.451052/13.11.2023 ; În perioada destinată consultării publicului au fost înregistrate obiecțiuni a căror soluționare este descrisă în raport;

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

Art.1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale, zona str. Răspântiilor, nr. cad. 203784, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate:

Prin documentația de urbanism se propun următoarele obiective:

- a) Parcelarea terenului care a generat PUZ-ul, rezultând 39 loturi destinate construirii de locuințe; Suprafața minimă/lot: 850,0mp;
- b) Constituirea unei rețele de drumuri publice cu profil transversal de 10,0m și 12,0m conform propunerii prezentate în planșa 03.U, care se va racorda la rețeaua stradală municipală prin intermediul str. Răspântiilor.
- c) Lărgirea str. Răspântiilor, în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);
- d) Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcelele rezultate;
 - UTR: de tip R1a (conform PUG vechi);
 - regim de construire: deschis;
 - funcțiuni predominante: Locuințe individuale unifamiliale și anexele acestora;
 - H max: S+P+E+M; D+P+E/M;

- POT max = 35,0%; - CUT max = 0,5;
- retragerea minimă față de aliniament: 6,0m;
- retrageri minime față de limitele laterale: în total minimum 10,5m, pe o latură minim 4,5m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 9,0m

Organizarea circulației

Accesul în zonă se realizează pe str. Răspântiilor;

Pentru realizarea accesului la parcele se propune dezvoltarea rețelei stradale prin constituirea de noi drumuri publice cu profil transversal de 12m, respective 10m (conform planșei 03.U) care se vor racorda la rețeaua stradală a municipiului și lărgirea str. Răspântiilor, în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarației autentificate notarial nr. 762/11.12.2023, inițiatorul PUZ-ului se angajează că după aprobarea PUZ-ului va proceda la dezmembrarea și cedarea/renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului necesar constituirii drumurilor publice propuse conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare întocmit de către ing. Costea Flaviu, în concordanță cu propunerea din PUZ

După aprobarea PUZ-ului, și după parcurgerea procedurii descrisa la capitolul următor "Asigurarea utilitatilor" (adică după finalizarea rețelilor de utilități și a amenajărilor drumurilor), prin grija beneficiarului, documentația cadastrală, împreună cu actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, în vederea trecerii în domeniul public cu destinația de drum public.

Pe perioada în care drumurile sunt în proprietate privată, se instituie dreptul de servitute în favoarea tuturor beneficiarilor ulteriori ai loturilor construite deservite. Acest drept de servitute se va înscrie în CF-urile noi deschise pentru parcelele rezultate, prin grija investitorilor."

Asigurarea utilitatilor.

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora pe cheltuiala beneficiarului, conform declarației autentificate notarial nr. 762/11.12.2023.

Autorizarea construcțiilor pe zona studiată prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, drumuri), urmând ca acestea să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe terenul studiat prin PUZ;

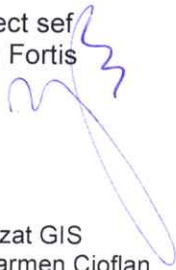
Această mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe terenul studiat, prin grija Direcției Arhitect-Sef.

Procedura ulterioară emiterii autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei aferente prezentei documentații de urbanism cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), precum și cu amenajarea drumurilor de acces, astfel încât toată infrastructura edilitară să poată deveni proprietate publică, este următoarea:

- 1) La finalizarea rețelilor de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), cu ocazia organizării recepției la terminarea lucrărilor, va participa și un reprezentant desemnat de compania furnizoare (CAO / Electrica Furnizare), a cărui accept va fi obligatoriu ca și condiție de admitere a recepției la terminarea lucrărilor (conform HCL nr. 782/2018);
- 2) După finalizarea amenajării drumurilor (cu destinație publică conform PUZ), cu ocazia organizării recepției la terminarea lucrărilor, va participa și un reprezentant desemnat de către Direcția Tehnică din cadrul Primăriei Oradea, a cărui accept va fi obligatoriu ca și condiție de admitere a recepției la terminarea lucrărilor.
- 3) În condițiile în care s-au admis recepțiile la terminarea lucrărilor, fără obiecțiuni, conform reglementărilor legale în vigoare, pentru categoriile de lucrări de construcții edilitare și drumuri conform alinietelor de mai sus, se poate proceda la preluarea terenului aferent drumurilor prevăzute cu caracter public, în domeniul public al municipiului Oradea, prin grija Direcției Patrimoniu Imobiliar.
- 4) După parcurgerea celor 3 etape anterioare, se poate prelua sistemul de rețele de instalații (apă, canalizare menajeră și pluvială), precum și amenajarea drumurilor publice de acces, de către municipiul Oradea, conform HCL nr. 782/2018

Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare;

Arhitect sef
Radu Fortis



Dir. exec. adj
Adriana Lipoveanu



consilier,
Camelia Ciente



Vizat GIS
Carmen Cioflan



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: 213277/1
Data: 27.05.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUZ - Parcelare teren
în vederea construirii de locuințe unifamiliale
zona str.Răspânților, nr.cad.203784, Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Parcelare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale, zona str.Răspânților, nr.cad.203784, Oradea*

Documentația elaborată de către SC Ocsa Studio Plus SRL, arh.Szabo Ane Marie, specialiști cu drept de semnatura RUR, proiect nr.173/2022, la inițiativa beneficiarei SC ELIAS POWER SRL, a fost înregistrată cu nr.491338/14.12.2023;
Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism urbanism nr.4697/17.10.2022;

P.U.Z-ul a fost avizat de Direcția Arhitect Sef (aviz nr.1982/03.11.2023 și aviz nr.1775/28.09.2023, fundamentate 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.451052/13.11.2023;

Planului Urbanistic Zonal, va avea o valabilitate de 5 ani.

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

PROPUN:
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal – *Parcelare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale, zona str.Răspânților, nr.cad.203784, Oradea*

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta

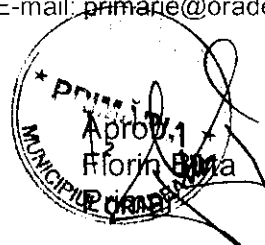


Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef

Compartimentul Avizări

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



Nr. înregistrare: **451052**

Data: 13.11.2023

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind

Planul Urbanistic Zonal- Parcelare teren pentru locuinte, nr.cad.203784, 167619, str. Raspantiilor, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.177501/26.04.2023, in vederea desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, a fost elaborata de catre arh.Szabo Ane Marie, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarei SC Elias Power SRL.

In cadrul procesului de informare si consultare a publicului, Primaria municipiului Oradea a intreprins urmatoarele actiuni:

- in 16.11.2022 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind intentia de elaborare a documentatiei de PUZ-Parcelare teren, str. Raspantiilor, nr.11, Oradea si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;
- in 15.11.2022, s-a predat arhitectului modelul de panou informativ pentru zona studiata;
- in 23.05.2023 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind elaborarea documentatiei de urbanism PUZ-Parcelare teren pentru locuinte, nr.cad.203784, 167619, str. Raspantiilor, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;
- in perioada **24.05.2023-22.06.2023** - organizarea consultarii documentatiei de urbanism;
- in data de **19.05.2023** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse in zona de studiu, conform declaratiei notariale 239/25.04.2023.
- in 19.05.2023 s-a predat arhitectului modelul de panou informativ care trebuie amplasate in zona studiata.

In perioada **24.05.2023-22.06.2023** **au fost inregistrate doua adrese cu obiectiuni** privind reglementarile propuse prin documetatia de urbanism.

Prin adresa inregistrata cu nr.366036/20.09.2023 elaboratorul PUZ-ului, arh. RUR Szabo Ane Marie, intocmeste o noua propunere urbanistica, corelata cu observatiile inregistrate, care impreuna cu sesizarile au fost prezentate si analizate in sedinta CMUAT din data de 28.09.2023, emitandu-se avizul Arhitect Sef nr.1775.

Referitor la observatia privind drumul se face precizarea ca acesta a fost propus in Etapa III, a PUZ-ului aprobat cu HCL nr.46/29.01.2021. Atunci cand se va dori realizarea etapei III, se poate intocmi o noua propunere de realizare a drumului respectiv.

In acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal in forma avizata prin avizul Arhitectului-Sef nr. 1775/28.09.2023, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 4697/17.10.2022.

Arhitect Sef
Radu Fortis



Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu



Consilier
Alina Cadar



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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1697 din 17 OCT. 2022

În scopul: PUZ - parcelare teren pentru locuinte conform aviz arhitect sef 1086/28.05.2021

Ca urmare a cererii adresate de SC ELIAS POWER SRL reprezentat prin I

cu domiciliul / sediul în județul BIHOR municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada Calea Clujului, nr. 207B, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 354553, din 14.10.2022
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor, municipiul/orașul/comuna
Oradea, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Răspântiilor
nr. 11, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin: - Numar CF 203784; 167619; - Numar cadastral
203784; 167619;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar RANDIS PAUL si RANDIS RALUCA-cota 1/2 + MARCUT PETRU si MARCUT ANA-cota
1/2 pt A iar RANDIS PAUL si RANDIS RALUCA-cota 1/1-pt A 1.1, conform CF 167619/2022; SC
DAMIRSPERO SRL+ELIAS POWER, conform CF 203784/2022

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

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

Zonă risc

- zonă cu potențial de alunecare mic

- zonă cu potențial de alunecare redus

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

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

- construcție cu menționarea destinației conform CF - construcție C1(locuință)

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, Zona ALV - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan -livezi și vii
- destinație stabilită (pt imobilul cu nr cadastral 203784) Conform Sentinței nr. 2663/CA/2017 din dosar nr.

358/111/2017 – emisa în data de 03.10.2017 de TRIBUNALUL BIHOR – SECȚIA A-III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL – SE DISPUNE REVENIREA LA SITUAȚIA ANTERIOARA ÎN CEEA CE PRIVEȘTE ÎNCADRAREA FUNCȚIONALĂ A TERENULUI adică ZONA R1a. Zona R1a permite construcția de locuințe
Zona fiscală C

3. REGIMUL TEHNIC

Caracteristici de construibilitate - Zona R1a

Descriere : Zona R1 este reprezentată pe hartă în conformitate cu situația existentă. Această zonă este destinată locuințelor izolate, unifamiliale, cu lățimi de lot de min 25 m. Zona R1 se aplică ariilor urbane rezidențiale liniștite, cu densitate redusă și cu terenuri libere adiacente acestora. În interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, facilități și spații de recreere care deservesc pe rezidenții din zonă. Zona R1 limitează densitatea populației, permitând locuirea în condiții permanente a numai 10 - 15 familii /ha. Aceste zone sunt în general situate departe de transportul public.. În aceste condiții zona R1 solicită obligatoriu un loc de parcaj pe lot pentru fiecare familie.

Descriere_2 : Locuința unifamilială izolată

Marime_lot : min 850 mp

Front_strada : min 25 m

POT : max 35 %

CUT : max 0.5

Retragere_strada : min 6 m

Retragere_laterala_total : min 10.5 m

Parcaj : min 1 loc/locuința

Retragere_sparte : min 9 m

Înălțime_gard_perim

Supraf_plantari_arbori : 10 % din suprafața lotului

Lung_front_strada

Teren_locuința

Înălțime_max

Nr_camere_ha

Program_calitatea_locuirii

Teren_camera

CUT_comercial

Retragere_laterala_latura : min 4.5 m

Locuințe_ha : max 10

Conform Sentinței nr. 2663/CA/2017 din dosar nr. 358/111/2017 – emisa în data de 03.10.2017 de TRIBUNALUL BIHOR – SECȚIA A-III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL – SE DISPUNE REVENIREA LA SITUAȚIA ANTERIOARA ÎN CEEA CE PRIVEȘTE ÎNCADRAREA FUNCȚIONALĂ A TERENULUI adică ZONA R1a. Zona R1a, zona care permite construcția de locuințe

ALV - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan -livezi și vii

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL ALV

În majoritate, terenuri neurbanizate și neurbanizabile – după caz - cu destinație agricolă – livezi și vii - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, și a protejării unor tradiții economice locale, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor și viilor aflate în imediată apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea de terenuri de producție pomicolă și viticolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

A.1. Pentru categoriile de terenuri care nu îndeplinesc niciuna dintre condițiile stipulate la subpunctul A.2., orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe / gospodării pentru exploatarea agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD.

Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri.

ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI SCHIMBATĂ PRIN PUZ SAU PUD.

A.2. Se pot construi, în baza măsurilor dispuse prin Aviz de Oportunitate, acele terenuri care:

A.2.1. - îndeplinesc cumulativ, următoarele prevederi: au fost dezmembrate ori se aflau în derularea procesului de dezmembrare în baza unui Certificat de Urbanism aflat în termen de valabilitate, înainte de intrarea în vigoare a PUG, au acces direct, prin servitute sau drumuri private cu lățime mai mare sau egală cu 3,5 m, la infrastructura existentă (drumuri constituite și rețele edilitare), se învecinează pe cel puțin 2 laturi cu zone construite / construibile și aflate în curs de dezvoltare (sunt de tip enclava neconstruită), iar parcela se încadrează din punct de vedere al condițiilor de constructibilitate în reglementările minim uneia dintre zonele construibile adiacente și are o suprafață mai mică de 1 ha;

A.2.2. - îndeplinesc cumulativ, următoarele prevederi: au fost dezmembrate înainte de intrarea în vigoare a PUG, au o suprafață cuprinsă între 1 ha și 2 ha, au acces direct, prin servitute sau drumuri private cu lățime mai mare sau egală cu 3,5 m, la infrastructura existentă (drumuri constituite și rețele edilitare), se învecinează pe cel puțin 2 laturi cu zone construite / construibile, iar în urma efectuării unui studiu pedologic întocmit de către organisme abilitate, se constată că terenul se încadrează în clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, iar în cazul situării terenurilor în zone cu potențial redus, maxim și mediu de risc geologic, prin expertiza geotehnică se constată constructibilitatea terenurilor, cu condiții sau fără.

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 trasa strădală 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”).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. - Nu e cazul

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.:

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / 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.

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, spații pentru sport și 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

Exploatații pomicole – livezi și viticole – vii.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1., pepiniere pomicole, cu condiția ca terenurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive.

Construcții anexe / gospodării care deservește exploatarea pomicole și viticole, amenajări pentru exploatarea pomicole și viticole, cu următoarele condiții:

- (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatarea pomicole și viticole
- (b) suprafața minimă a exploatarea va fi de 2 ha.
- (c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute, sau prin drum privat în latime minimă de 3,5 m)
- (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomet, vie
- (e) terenul destinat exploatarea efective, va fi înscris în registrul agricol
- (f) în cadrul exploatarea va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire (inclusiv locuire destinată doar administratorilor exploatarea) în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatarea pomicole.

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2., utilizările și măsurile de construibilitate se vor stabili prin Aviz de Oportunitate, cu preluarea reglementărilor uneia dintre zonele construibile adiacente, stabilite conform RLU aferent PUG.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

REGIM ALINIERE

Se va stabili prin studiu de oportunitate, PUZ sau PUD;

RETRAGERI

Se va stabili prin studiu de oportunitate, PUZ sau PUD;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

ELEMENTE VOLUMETRIE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. - Pentru anexe ale exploatației pomicole / gospodarii, regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P+1
- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, regimul de înălțime se va stabili prin Aviz de Oportunitate, dar nu va depăși regimul de înălțime reglementat al zonelor construibile adiacente;
- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.3, regimul de înălțime va fi de maxim (S/D)+P + 1

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFETELE

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. - Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia.
- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.1, măsurile de construibilitate se vor stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu prevederile zonelor construibile adiacente sau cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate; Pentru terenuri cu suprafața mai mare de 5000 mp, în situația propunerii unei lotizări, suprafața minimă a parcelei propuse va fi de 1000 mp;
- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, în situația propunerii unei lotizări, suprafața minimă a parcelei propuse va fi de 2000 mp;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor pomicole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole / viticole - după caz;

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

CIRCULAȚIA PIETONILOR

Se vor utiliza de regulă drumurile publice, servitutile, drumurile private constituite prin documentații de urbanism aprobate și drumurile de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare / acces pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

ÎMPREJMUIRI

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1.

În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.- tipul de împrejurire se va stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu prevederile zonelor construibile adiacente sau cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1.

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor - livadă / vie.

Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi sau a viilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care apare ca necesară înnoirea totală sau parțială a fondului pomicol sau viticol. În acest caz, tăierea pomilor fructiferi existenți sau a viilor se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieților.

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.1, aceste spații vor fi conforme cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, aceste spații se vor stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu prevederile zonelor construibile adiacente; Pentru terenuri cu suprafața mai mare de 5000 mp, se vor asigura zone verzi plantate cu vegetație de medie și mare înălțime, comune, în procent de minim 10% din suprafața totală a terenului ce urmează a se urbaniza, zone care vor trece din proprietatea privată a persoanelor fizice / juridice, în domeniul public al mun. Oradea; Pe fiecare parcelă în parte, se vor amenaja zone verzi plantate cu vegetație de medie și mare înălțime, livezi, vii, în procent de minim 60%;

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.3, se vor asigura zone verzi plantate cu vegetație de medie și mare înălțime, comune, în procent de minim 10% din suprafața totală a terenului ce urmează a se urbaniza, zone care vor trece din proprietatea privată a persoanelor fizice / juridice, în domeniul public al mun. Oradea. Pe fiecare parcelă în parte, se vor amenaja zone verzi plantate cu vegetație de medie și mare înălțime, în procent de minim 60%;

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. -

Livezi, pepiniere, vii:

POT max = 0%

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole / viticole

POT max = 30% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor / gospodariei

(reprezentând max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.1, POT se va stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu reglementările urbanistice ale zonelor construibile adiacente;

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, POT va fi de max. 20%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. -

Livezi, pepiniere:

CUT max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole

CUT max = 0,6 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor / gospodăriei

(reprezentand max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.1, CUT se va stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu reglementările urbanistice ale zonelor construibile adiacente;
- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, CUT va fi de max. 0,4 (exclusiv subsol / demisol);

Zone cu potențial de alunecare mic.

Acordarea autorizației de construire este condiționată de elaborarea, în prealabil a unui studiu geotehnic de amplasament și de limitarea măsurilor constructive. Zona de investigare geotehnică și cea pe care se vor efectua măsuratori topografice, precum și necesitatea elaborării de documentații geotehnice suplimentare pentru zona respectivă, se vor stabili de către persoana autorizată care efectuează studiul geotehnic; În cazul elaborării unor documentații tehnice sau urbanistice, studiile menționate mai sus vor fi elaborate anterior avizării / aprobării documentației. Recomandări constructive: necesitatea executării studiilor geotehnice pentru fiecare obiectiv construit pentru conformarea fundațiilor la natura terenului de fundare; pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare se vor amenaja suprafețele prin taluzare și înierbare. necesitatea executării unor drenuri de suprafață sau subterane în versant (acolo unde e cazul).

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 (experti), 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 plantații, 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 1; menținerea plantațiilor pomicole existente.

S-a emis avizul nr. 1086/28.05.2021

- Terenul care a generat PUZ-ul, cu suprafața 45124 mp este identificat cu nr.cad.203784 fiind situat în UTR ALV, conform PUG aprobat cu HCL nr.501/2016; Prin Hotărârea nr.2760/24.04.2018 (definitivă) pronunțată de Curtea de Apel Alba Iulia s-a dispus includerea terenului în zona

funcționala existentă anterior aprobării PUG-ului, respectiv zona funcțională R1a

- Prin documentația de urbanism se propune:

- parcelarea terenului care a generat PUZ-ul, rezultând 39 loturi destinate construirii de locuințe; Suprafața minimă/lot: 850,0mp;

- constituirea unei rețele de drumuri publice cu profil transversal de 10,0m și 12,0m conform propunerii prezentate în planșa U03 care se va racorda la rețeaua strădală municipală prin intermediul str. Răspântiilor și str. Colinelor;

- lărgirea str. Răspântiilor, în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);

- Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public;

- Documentația ce va fi supusă aprobării Consiliului Local va conține documentația cadastrală privind constituirea drumurilor propuse și angajamentul initiatorului PUZ-ului (autenticat notarial) privind trecerea terenului necesar constituirii drumurilor publice din proprietate privată în domeniul public și extinderea utilitatilor până la nivelul parcelelor;

- Documentația se va supune procedurii de consultare a populației, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019);

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **Elaborare PUZ parcelare teren pentru construire locuințe conform aviz 1086/28.05.2021.**

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

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):

4 ☒ DJTS Bihor ☐ _____

d.4) studii de specialitate:

☒ Studiu geo ☒ Expertiză geotehnică ☐ _____

☒ 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

SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortis

INSPECTOR,
Adrian Huh

Achitat taxa de 479,69 lei conform chitanței nr. 114/2022

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

