



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

V. D. ARHITECT
SEF
533

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal– Parcelare teren pentru amplasare locuinte unifamiliale/familiale cu max. 2 unitati locative, str. Calea Bihorului, nr.cad. 212211 - Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub 267791/2/26.06.2023, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru amplasare locuinte unifamiliale/familiale cu max. 2 unitati locative, str. Calea Bihorului, nr.cad. 212211 - Oradea, elaborat la inițiativa beneficiarului [REDACTED] în vederea parcelării terenului pentru amplasare locuinte unifamiliale sau semicolective cu max.2 unitati locative, constituirea unui drum privat cu profil transversal de 4,0m, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

- Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str.Calea Bihorului, în rest de terenuri aflate în proprietate privată;
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG -ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat parțial în UTR Liu și parțial în UTR ULiu;
- Amplasamentul a fost studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.34/2022; Prin acest PUZ, a fost prevăzut și o corectie a zonei funcționale pentru terenurile care erau încadrate în 2 zone funcționale, și anume: clădirile spre frontul str.Bihorului cu încadrare în UTR Liu, iar curțile interioare și grădinile au fost încadrate în UTR ULiu; PUZ-ul aprobat prevede ca aceste terenuri în totalitate să fie încadrate în zona funcțională Liu, fiind o singură parcelă;
- Regim maxim de înălțime admis: S+P+E+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax.coama = 12,0m.
- POT maxim admis = 35,0% CUT maxim admis = 0,9;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din str. Calea Bihorului;

Situatia juridica

Terenul studiat are o suprafață de 2.893,0mp și este identificat cu nr.cad.212211 înscris în CF nr.212211, Oradea, proprietar [REDACTED]

În prezent, pe teren există 2 construcții: corp C1- casa și corp C2 – anexa (care se vor păstra).

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

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

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

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

În baza art.129 alin.2, lit.c) 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 Zonal - Parcelare teren pentru amplasare locuinte unifamiliale/familiale cu max. 2 unitati locative, str. Calea Bihorului, nr.cad. 212211 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;

Descrierea solutiei propuse

Prin documentatia de urbanism se propune parcelare teren pentru amplasare locuinte unifamiliale sau semicolective cu max.2 unitati locative si constituirea unui drum privat de acces la parcele, conform aviz Arhitect Sef nr.140/2023 si conform proiect intocmit de catre arh. Cretu Nicolae, planșa 3/U;

Reglementari Urbanistice

- Functiuni: locuinte unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unitati locative) si utilizari admise cu conditionari conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, corespunzatoare UTR Liu;
- Suprafata parcele: min. 600,0mp;
- Numar loturi propuse: 3 loturi destinate amplasarii de locuinte unifamiliale sau semicolective cu max. 2 unitati locative si 1 lot pentru constituirea unui drum privat cu profil transversal de 4,0m;
- Regim de inaltime propus: S+P+E+M/R, D+P+M/R, cu Hmax.=12m;
- POT max propus = 35,0%; CUT max propus = 0,9;
- Limita de implantare gard: 6,0m din axul str. Calea Bihorului respectiv 2,0m din axul drumului privat de acces;
- Limita de implantare cladiri: min.3,0m de la aliniamentul str. Calea Bihorului respectiv de la aliniamentul drumului privat de acces;
- Retrageri fata de mejdiile laterale: minim 3,0m fata de mejdia stanga respectiv minim 2,0m fata de mejdia dreapta;
- Retragere spate: min.6m;
- Se vor amenaja minim un loc de parcare/unitate de locuit, sau parcaj incorporat in cladire;
- Garajele se vor amplasa retrasa la min.6,0m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, conditionat de Hmax. = 3,50m;
- Anexele aferente locuintelor (filigorii, magazii, etc) care se vor putea amplasa si pe fund de parcela, cu respectarea codului civil;
- Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu înaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii si patrunderea vegetatiei;
- Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la retelele existente zin zona, pe cheltuiala beneficiarilor;
- Accesul la parcele se va realiza din str. Calea Bihorului (cu profil de min.16,0m) si din drumul privat de acces cu profil transversal de 4,0m;
- Se propune constituirea unui drum public, pe directia N-S, din drumul public identificat cu nr.cad.5757, cu profil transversal de 12,0m, ce se va constitui etapizat, pentru realizarea unei legături cu str. Strugurilor, conform PUZ aprobat cu HCL nr.34/2022;

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

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Directia Arhitect Sef. Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiarii Planului Urbanistic Zonal, [REDACTED] prin grija Directiei Arhitectului Sef - Compartimentul Urbanism si Avize
- Directia Juridica
- Institutia Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

Oradea, ____ iunie 2023

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: 267791

Data: 26.06.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Parcelare teren pentru amplasare locuințe unifamiliale/familiale cu max. 2 unități locative, str. Calea Bihorului, nr.cad. 212211 - Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Proiectului de Hotărâre pentru documentația de urbanism „Planului Urbanistic Zonal - Parcelare teren pentru amplasare locuințe unifamiliale/familiale cu max. 2 unități locative, str. Calea Bihorului, nr.cad. 212211 - Oradea”,

Documentația elaborată de către arh. Cretu Nicolae, specialist cu drept de semnătură RUR, la inițiativa [REDACTED]

[REDACTED] a fost înregistrată cu nr.256038/16.06.2023;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 3414/20.07.2022, precum și de raportul de specialitate înregistrat sub nr. 267791/2/26.06.2023, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize;

P.U.Z.-ul a fost avizat de Direcția Arhitect Șef (aviz nr.140/2023) fundamentat tehnic de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului întrunită în ședința din 02.02.2023, conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată).

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a publicului, întocmindu-se raportul procesului de informare și consultare a publicului nr. 191246/09.05.2023; În perioada 31.03.2023-28.04.2023 de informare și consultare a publicului nu au fost înregistrate sugestii/obiecțiuni cu privire la reglementările propuse prin documentația de urbanism;

Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, vor avea termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor;

PROPUN:
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru amplasare locuințe unifamiliale/familiale cu max. 2 unități locative, str. Calea Bihorului, nr.cad. 212211 - Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate.

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta

www.oradea.ro



Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef
Compartiment Urbansim și Avize

Cod operator: 16136

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

Nr.înregistrare: 267791/2
Data: 26.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea PUZ - Parcelare teren pentru amplasare locuinte unifamiliale/familiale cu max. 2 unitati locative, str. Calea Bihorului, nr.cad. 212211 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 256038/16.06.2023, in faza de PUZ, proiect intocmit de catre arh. Cretu Nicolae, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr. 3414/20.07.2022, la solicitarea [REDACTED]. Documentatia are ca scop parcelarea terenului pentru amplasare locuinte unifamiliale sau semicolective cu max.2 unitati locative, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, echiparea si servirea edilitara.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG -ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat partial in UTR Liu si partial in UTR ULiu;

Amplasamentul a fost studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.34/2022; Prin acest PUZ, a fost prevazut si o corectie a zonei functionale pentru terenurile care erau incadrate in 2 zone functionale, si anume: cladirile spre frontul str.Bihorului cu incadrare in UTR Liu, iar curtile interioare si gradinile au fost incadrate in UTR ULiu; PUZ-ul aprobat prevede ca aceste terenuri in totalitate sa fie incadrate in zona functionala Liu, fiind o singura parcela;

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

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

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

Situatia juridica

Terenul studiat are o suprafata de 2.893.0mp si este identificat cu nr.cad.212211 inscris in CF nr.212211, Oradea, proprietar [REDACTED]

In prezent, pe teren exista 2 constructii: corp C1- casa si corp C2 – anexa (care se vor pastra).

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

Descrierea solutiei propuse

- Prin documentatia de urbanism se propune parcelare teren pentru amplasare locuinte unifamiliale sau semicolective cu max.2 unitati locative si constituirea unui drum privat de acces la parcele, conform aviz Arhitect Sef nr.140/2023 si conform proiect intocmit de catre arh. Cretu Nicolae, plansa 3/U;

Reglementari Urbanistice

- Functiuni: locuinte unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unitati locative) si utilizari admise cu conditionari conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, corespunzatoare UTR Liu;
- Suprafata parcele: min. 600,0mp;
- Numar loturi propuse: 3 loturi destinate amplasarii de locuinte unifamiliale sau semicolective cu max. 2 unitati locative si 1 lot pentru constituirea unui drum privat cu profil transversal de 4,0m;
- Regim de inaltime propus: S+P+E+M/R, D+P+M/R, cu Hmax.=12m;
- POT max propus = 35,0%; CUT max propus = 0,9;
- Limita de implantare gard: 6,0m din axul str. Calea Bihorului respectiv 2,0m din axul drumului privat de acces;
- Limita de implantare cladiri: min.3,0m de la aliniamentul str. Calea Bihorului respectiv de la aliniamentul drumului privat de acces;
- Retrageri fata de mejdiile laterale: minim 3,0m fata de mejdia stanga respectiv minim 2,0m fata de mejdia dreapta;
- Retrageri spate: min.6m;
- Se vor amenaja minim un loc de parcare/unitate de locuit, sau parcaj incorporat in cladire;
- Garajele se vor amplasa retrasa la min.6,0m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, conditionat de Hmax.= 3,50m;
- Anexele aferente locuintelor (filigorii, magazii, etc) care se vor putea amplasa si pe fund de parcela, cu respectarea codului civil;
- Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii si patrunderea vegetatiei;
- Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la retelele existente zin zona, pe cheltuiala beneficiarilor;
- Accesul la parcele se va realiza din str. Calea Bihorului (cu profil de min.16,0m) si din drumul privat de acces cu profil transversal de 4,0m;
- Se propune constituirea unui drum public, pe directia N-S, din drumul public identificat cu nr.cad.5757, cu profil transversal de 12,0m, ce se va constitui etapizat, pentru realizarea unei legături cu str. Strugurilor, conform PUZ aprobat cu HCL nr.34/2022;

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

Prezentul PUZ a obtinut :

- Avizul Arhitectului Sef nr.140/02.02.2023;
- Aviz de coexistenta nr.28298/04.08.2022 de la Compania de Apa Oradea SA;
- Aviz nr.6020220718789/08.08.2022 de la SDEE Transilvania Nord SA;
- Aviz nr.346/09.08.2022 de la Distrigaz Vest SA Oradea;
- Decizia nr.717/30.05.2023 de la Agentia pentru Protectia Mediului Bihor;
- Documentatia de urbanism a fost supusa procedurii de consultare a publicului, intocmindu-se raportul procesului de informare si consultare a publicului nr. 191246/09.05.2023; In perioada 31.03.2023-28.04.2023 de informare si consultare a publicului nu au fost inregistrate sugestii/obiectiuni cu privire la reglementarile propuse prin documentatia de urbanism;

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

PROPUNEM CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Art.1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru amplasare locuinte unifamiliale/familiale cu max. 2 unitati locative, str. Calea Bihorului, nr.cad. 212211 - Oradea", cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

Descrierea solutiei propuse

- Prin documentatia de urbanism se propune parcelare teren pentru amplasare locuinte unifamiliale sau semicolective cu max.2 unitati locative, si constituirea unui drum privat de acces la parcele, conform aviz Arhitect Sef nr.140/2023 si conform proiect intocmit de catre arh. Cretu Nicolae, planșa 3/U;

Reglementari pentru zona studiata

- Functiuni: locuinte unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unitati locative) si utilizari admise cu conditionari conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, corespunzatoare UTR Liu;
- Suprafata parcele: min. 600,0mp;
- Numar loturi propuse: 3 loturi destinate amplasarii de locuinte unifamiliale sau semicolective cu max. 2 unitati locative si 1 lot pentru constituirea unui drum privat cu profil transversal de 4,0m;
- Regim de inaltime propus: S+P+E+M/R, D+P+M/R, cu Hmax.=12m;
- POT max propus = 35,0%; CUT max propus = 0,9;
- Limita de implantare gard: 6,0m din axul str. Calea Bihorului respectiv 2,0m din axul drumului privat de acces;
- Limita de implantare cladiri: min.3,0m de la aliniamentul str. Calea Bihorului respectiv de la aliniamentul drumului privat de acces;
- Retrageri fata de mejdiile laterale: minim 3,0m fata de mejdia stanga respectiv minim 2,0m fata de mejdia dreapta;
- Retrageri spate: min.6m;
- Se vor amenaja minim un loc de parcare/unitate de locuit, sau parcaj incorporat in cladire;
- Garajele se vor amplasa retrasa la min.6,0m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, conditionat de Hmax.= 3,50m;
- Anexele aferente locuintelor (filigorii, magazii, etc) care se vor putea amplasa si pe fund de parcela, cu respectarea codului civil;
- Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu înaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii si patrunderea vegetatiei;
- Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la retelele existente zin zona, pe cheltuiala beneficiarilor;
- Accesul la parcele se va realiza din str. Calea Bihorului (cu profil de min.16,0m) si din drumul privat de acces cu profil transversal de 4,0m;
- Se propune constituirea unui drum public, pe directia N-S, din drumul public identificat cu nr.cad.5757, cu profil transversal de 12,0m, ce se va constitui etapizat, pentru realizarea unei legături cu str. Strugurilor, conform PUZ aprobat cu HCL nr.34/2022;
- **Asigurarea utilitatilor** : alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare, se va realiza prin racord la retele edilitare existente in zona pe cheltuiala beneficiarilor;

Art.2. 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 șef
Radu Fortis



Consilier,
Maria Turbucz



AVIZAT_BIROU GIS_CARMEN CIOFLAN





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

Aprob.
Florin Birta
Primar



Nr. înregistrare: **191246**

Data: 09.05.2023

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind

Planul Urbanistic Zonal- Parcelare teren pentru amplasare locuinte unifamiliale/familiale cu max. 2 unitati locative, nr.cad.212211, str. Calea Bihorului, nr.71, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.122571/13.03.2023, 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.Cretu Nicolae, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarului

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

- in 06.01.2023 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 intentia de elaborare a documentatiei de PUZ- Parcelare teren pentru amplasare locuinte familiale str. Calea Bihorului, nr.71, Oradea si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;

- s-a montat in 06.01.2023, panoul informativ in zona studiata;
- in 31.03.2023 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 amplasare locuinte unifamiliale/familiale cu max. 2 unitati locative, nr.cad.212211, str. Calea Bihorului, nr.71, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;
- in perioada **31.03.2023-28.04.2023** - organizarea consultarii documentatiei de urbanism;
- in data de **28.03.2023** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse in zona de studiu, conform declaratiei notariale 266/06.03.2023.

- in 29.03.2023 s-au montat panourile informative in zona studiata.

In perioada **31.03.2023-28.04.2023** **nu au fost inregistrate adrese cu obiectiuni** privind reglementarile propuse prin documentatia de urbanism.

In acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal in forma avizata prin avizul Arhitectului-Sef nr. 140/02.02.2023, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 3414/20.07.2022.

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. 3416 din 20.07.2022

În scopul: puz parcelare teren pt amplasare locuinte fam conform aviz de oportunitate nr 939/27.05.2022

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED]

cu domiciliul / sediul în județul BIHOR municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____

[REDACTED]
nr. /1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin: - Numar CF 212211; - Numar cadastral 212211;

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 conform CF 212211

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

- imobil situat în zona de protecție aeroport : ILS-LOC , dispozitive PAPI

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF

- construcție cu menționarea destinației conform CF

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR : zona funcțională Lîu

Zona fiscală B

3. REGIMUL TEHNIC

Lîu Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

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 servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză, precum și posibilitatea construirii fără necesitatea elaborării unei documentații de urbanism.
- c) În situația în care se solicită edificarea unei a 2-a unități locative pe parcelă, se va elabora obligatoriu PUD, prin care se vor stabili condiții de construire astfel încât să nu poată fi desființat corpul de clădire din frontul I. Corpul de clădire din frontul întâi va fi considerat clădire principală cu interdicție de desființare.

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

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

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

Servituți de utilitate publică:

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

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

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 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 Șef. 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.

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

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

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, 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.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, 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 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.

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

- (a) funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere, hostel;
- (b) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform

normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip:
(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

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 situația în care se solicită edificarea unei a 2-a unități locative pe parcelă, se va elabora obligatoriu PUD, prin care se vor stabili condiții de construire astfel încât să nu poată fi desființat corpul de clădire din frontul I. Corpul de clădire din frontul I 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, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m.

Alinierea se va stabili în baza unui studiu mai amplu al țesutului 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 parcarea în față a unui autoturism.

RETRAGERI

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m jumătate din înălțimea la streșină / atic a clădirii.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate

aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4.50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu 3 m.

b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minim egală cu 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) 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 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 3.50m.

(c) Amplasarea anexelor gospodărești pe fund de parcelă, va respecta prevederile Codului Civil și regula zonei;

(d) toate construcțiile de pe parcelă în înțeles urban se vor amplasa, dacă regula zonei sau caracteristicile geofizice ale amplasamentului nu releva altfel, în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (garaje, filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp (exceptând terasele acoperite)

(e) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119 / 2014, privind însoțirea incaperilor de locuit;

(f) Derogari 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.

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 împrejmuiri 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+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.

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 12 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp;
- (e) să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, care se vor elabora în considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere sau alee carosabilă și pietonală privată în 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 parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

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 24 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 liberele sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 150 mp;

(b) minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul recomandabil a fi încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 150 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri 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.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

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 liber $\geq 1,40$ m).

AVIZ DE OPORTUNITATE 939/27.05.2022

1. Teritoriul care urmează să fie **reglementat prin P.U.Z.**: Se va elabora PUZ pe amplasament în corelare cu PUZ aprobat cu HCL nr.34/2022 din vecinătatea nordică;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

- locuințe unifamiliale sau semicolective cu max. 2 unități locative;

- Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa PUG_06 "Reglementări urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și RLU-Cap.2 și Cap.3

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

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

- Regim de înălțime: S+P+E+M/Er cu H maxim la coama: 12,0m;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor, zonelor verzi compacte

- Se vor prevedea locuri de parcare aferente funcțiunilor propuse, conform anexei 2 din RLU aferent PUG;

5. Capacitățile de transport admise:

- autoturisme și autovehicole de max. 3,5t;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- avizele și acordurile necesare se vor specifica în certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.Z.

7. Obligațiile initiatorului P.U.Z.-ului ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare a

publicului

- amplasarea a trei panouri informative privind elaborare PUZ in zona studiata prin panul urbanistic
- identificarea tuturor proprietarilor imobilelor situate in zona supusa urbanizarii.

8. Conditii si recomandari

- PUZ-ul va trata suprafata stabilita prin prezentul aviz de oportunitate;
- Se va studia prelungirea drumului privat pana la drumul public propus prin PUZ aprobat cu HCL 34/2022;
- Modificarea retragerii posterioare a lotului 3 la 6.0m;
- Documentația se va supune procedurii de consultare a populației (etapa 2), conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019);

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: **Intocmire PUZ pentru parcelare cadastral 212211 pentru amplasare locuinte conform AVIZ DE OPORTUNITATE 939/27.05.2022**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☒ canalizare

☐ telefonizare

☐ RCS&RDS

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ GTS TELECOM

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐ SC TRANSGEX

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):

☐ _____ ☐ _____ ☐ _____

d.4) studii de specialitate:

☐ _____ ☐ _____ ☐ _____

☒ aviz Arhitect Șef _____

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.
Dorian Costea

Achitat taxa de 34.93 lei conform chitanței nr. 180075/20.06.2022

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

