



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR

ARHITECT ȘEF

663



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 – Reconversie functionala din UTR ALV
în zona destinata construirii de locuinte individuale; Parcelare teren
zona str.Livezilor – str.Calea Adevărului, nr.cad.167490, Oradea**

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.363003/2/17.09.2025, întocmit de către Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – *Reconversie functionala din UTR ALV in zona destinata construirii de locuinte individuale; Parcelare teren, str.Livezilor, nr.cad.167490, Oradea*, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.5412/25.11.2024, la inițiativa beneficiarului [REDACTED] proiect elaborat către arh.Guga Octavian, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind reconversia funcțională din UTR ALV în zonă destinată construirii de locuințe individuale, cu respectarea prevederilor din RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, modificat prin HCL nr.260/2021, 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, redus, mediu și maxim de alunecare;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat parțial în UTR ALV – Zonă agricolă de livezi și vii, îndeplinind cumulativ condițiile specificate în RLU aferent PUG modificat prin HCL nr.260/2021, privind posibilitatea urbanizării,

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Livezilor și str.Calea Adevărului

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 8386,0mp, este identificat cu nr.cad.167490 înscris în CF nr.167490 (proprietar [REDACTED])

Rețele 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 – *Reconversie functionala din UTR ALV in zona destinata construirii de locuinte individuale; Parcelare teren, zona str.Livezilor – str.Calea Adevărului, nr.cad.167490, Oradea*, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Prin documentatia de urbanism se propune:

- Reconversie functionala din UTR ALV in UTR de tip Lil (terenul indeplinind conditiile specificate in RLU aferent PUG modificat prin HCL nr.260/2021, privind posibilitatea urbanizării);
- Parcelarea terenului care a generat PUZ-ul rezultand 10 loturi: 7 loturi destinate construirii de locuinte cu Smin = 890 mp (lot 1-:lot 7), un lot destinat constituirii drumului privat de acces la parcele (lot 9) si 2 loturi destinate lărgirii str.Livezilor și str.Calea Adevărului (lot 8, lot 10);
- Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru rezultate;;
 - regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit, retrase din aliniament;

- funcțiuni predominante: Locuințe individuale unifamiliale sau bifamiliale si anexele acestora; alte funcțiuni admise în UTR Lil în condițiile descrise de RLU aferent PUG
- H max: Regim maxim de înălțime = S +P+E+M/R; D+P+M/R
- POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9;
- retragerea față de aliniament ; min 4,0m de la aliniamentul drumului de acces (corpul principal de clădire), min 6,0m de la aliniamentul str.Livezilor; minim 6,0m pentru garaje;
- retrageri față de mejdiile laterale: minim 4,0m;
- retrageri minime fata de mejdia posterioara: min 9,0m (există reglementări pentru fiecare lot în parte conform planșei 3/A);
- d) dezvoltarea rețelei stradale pentru asigurarea accesului la parcelele rezultate,

Organizarea circulației

Accesul la parcelele rezultate se va realiza indirect din str.Calea Adevărului, pe un drum privat cu profil transversal de 9,0m prevăzut cu zonă de întoarcere (lot -- lot 6), respectiv direct din str.Livezilor (lot7)

Se propune lărgirea str.Calea Adevărului și a str.Livezilor, în dreptul amplasamentului studiat la profil de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor). Terenul necesar lărgirii străzilor va trece din proprietate private în domeniul public cu destinația de drum public în acest sens, există declarația autenticată notarial nr.2981/17.09.2025 prin care beneficiarii PUZ-ului se angajează că va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar lărgirii străzilor conform planulul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmit de către ing.Polyanki Andras

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente la limita de proprietate (conform avizului nr.24717/2025 de la compania de apă) prin extinderea acestora pe drumul privat până la nivelul fiecărei parcele, pe cheltuiala beneficiarului, conform declarației autentificate notarial nr.2981/17.09.2025

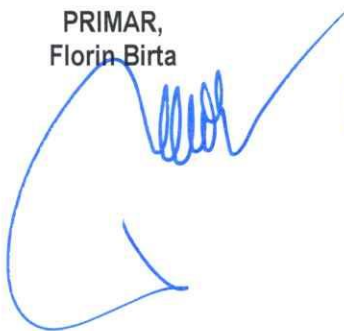
Art.2 . Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

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

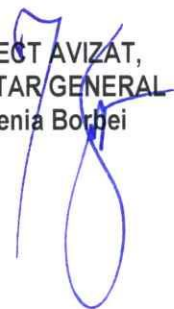
Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, [REDACTED] prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Direcția Patrimoniu Imobiliar
- Primarul Municipiului Oradea;
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PRIMAR,
Florin Birta



PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei





România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

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

Nr. înregistrare: 363003/1

Data: 17.09.2025:

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUZ - Reconversie funcțională din UTR ALV
în zona destinată construirii de locuințe individuale; Parcelare teren
zona str. Livezilor – str. Calea Adevărului, nr. cad. 167490, Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Reconversie funcțională din UTR ALV în zona destinată construirii de locuințe individuale; Parcelare teren, str. Livezilor, nr. cad. 167490, Oradea*

Documentația elaborată de către arh. Guga Octavian, specialist cu drept de semnătură RUR, la inițiativa beneficiarului [REDACTED] a fost înregistrată cu nr. 352399/09.09.2025;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism urbanism nr. 5412/25.11.2024;

P.U.Z-ul a fost avizat de Direcția Arhitect Șef (nr. 2762/20.2.2024, fundamentat tehnic de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată).

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a publicului întocmindu-se raportul procesului de informare și consultare a publicului nr. 243613/12.06.2025;

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 – *Reconversie funcțională din UTR ALV în zona destinată construirii de locuințe individuale; Parcelare teren, str. Livezilor, nr. cad. 167490, Oradea*

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta





Nr. înregistrare: 363003/2
Data: 17.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal – Reconversie functionala din UTR ALV
în zona destinata construirii de locuinte individuale; Parcelare teren
zona str.Livezilor – str.Calea Adevărului, nr.cad.167490, Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.352399/09.09.2025, în faza de P.U.Z., proiect întocmit de către arh.Guga Octavian, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat la inițiativa beneficiarului [REDACTED] în baza certificatului de urbanism nr.5412/25.11.2024, în scopul stabilirii condițiilor privind reconversia funcțională din UTR ALV în zonă destinată construirii de locuințe individuale, cu respectarea prevederilor din RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, modificat prin HCL nr.260/2021, 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, redus, mediu și maxim de alunecare;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat parțial în UTR ALV – Zonă agricolă de livezi și vii, îndeplinind cumulativ condițiile specificate în RLU aferent PUG modificat prin HCL nr.260/2021, privind posibilitatea urbanizării,

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Livezilor și str.Calea Adevărului

Situația juridică

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 8386,0mp, este identificat cu nr.cad.167490 înscris în CF nr.167490 (proprietar [REDACTED])

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

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Prin documentația de urbanism se propune:

- a) Reconversie funcțională din UTR ALV în UTR de tip Lil (terenul îndeplinind condițiile specificate în RLU aferent PUG modificat prin HCL nr.260/2021, privind posibilitatea urbanizării);
- b) Parcelarea terenului care a generat PUZ-ul rezultând 10 loturi: 7 loturi destinate construirii de locuințe cu $S_{min} = 890 \text{ mp}$ (lot 1-:lot 7), un lot destinat constituirii drumului privat de acces la parcele (lot 9) și 2 loturi destinate lărgirii str.Livezilor și str.Calea Adevărului (lot 8, lot 10);
- c) Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru rezultate;
 - regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit, retrase din aliniament;
 - funcțiuni predominante: Locuințe individuale unifamiliale sau bifamiliale și anexele acestora;alte funcțiuni admise în UTR Lil în condițiile descrise de RLU aferent PUG
 - H max: Regim maxim de înălțime = $S + P + E + M/R$; $D + P + M/R$
 - POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9;
 - retragerea față de aliniament; min 4,0m de la aliniamentul drumului de acces (corpul principal de clădire), min 6,0m de la aliniamentul str.Livezilor; minim 6,0m pentru garaje;
 - retrageri față de mejdiile laterale: minim 4,0m;
 - retrageri minime față de mejdia posterioară: min 9,0m (există reglementări pentru fiecare lot în parte conform planșei 3/A);
- d) dezvoltarea rețelei stradale pentru asigurarea accesului la parcelele rezultate,

Organizarea circulației

Accesul la parcelele rezultate se va realiza indirect din str.Calea Adevărului, pe un drum privat cu profil transversal de 9,0m prevăzut cu zonă de întoarcere (lot -- lot 6), respectiv direct din str.Livezilor (lot7)

Se propune lărgirea str.Calea Adevărului și a str.Livezilor, în dreptul amplasamentului studiat la profil de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor). Terenul necesar lărgirii străzilor va trece din proprietate private în domeniul public cu destinația de drum public

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente la limita de proprietate (conform avizului nr.24717/2025 de la compania de apă) prin extinderea acestora pe drumul privat, pe cheltuiala beneficiarului

Prezentul PUZ a obținut:

- aviz de oportunitate nr.1536/18.07.2024
- aviz Arhitect-Sef nr.2762/20.2.2024;
- aviz nr.6020250505735/06.06.2025 de la DE Electrica România;
- aviz nr.24717/04.06.2025 de la Compania de Apa Oradea;
- aviz nr.18109/20.05.2025 de la STS;
- decizia nr.1047/19.06.2025 de la Agentia pentru Protecția Mediului Bihor ;
- expertiză geotehnică privind riscurile naturale de instabilitate ale masivului de pământ pentru amplasament nr.1075 întocmită de către Conf.dr.ing.Bogdan Ion Alex
- raportul procesului de informare si consultare a publicului nr.243613/12.06.2025; În perioada destinată consultării publicului au fost înregistrate obiecțiuni a căror soluționare este descrisă în raport;

În baza art.129 alin.2, lit.c) si 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 republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

PROPUNEM CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Art.1. Aprobarea *Planului Urbanistic Zonal – Reconversie functionala din UTR ALV in zona destinata construirii de locuinte individuale; Parcelare teren, zona str.Livezilor – str.Calea Adevărului*, nr.cad.167490, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentației tehnice anexate:

Prin documentatia de urbanism se propune:

- a) Reconversie functionala din UTR ALV in UTR de tip Lil (terenul indeplinind conditiile specificate in RLU aferent PUG modificat prin HCL nr.260/2021, privind posibilitatea urbanizării);
- b) Parcelarea terenului care a generat PUZ-ul rezultand 10 loturi: 7 loturi destinate construirii de locuinte cu Smin = 890 mp (lot 1-:-lot 7), un lot destinat constituirii drumului privat de acces la parcele (lot 9) si 2 loturi destinate lărgirii str.Livezilor și str.Calea Adevărului (lot 8, lot 10);
- c) Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru rezultate;
 - regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit, retrase din aliniament;
 - funcțiuni predominante: Locuințe individuale unifamiliale sau bifamiliale si anexele acestora;alte funcțiuni admise in UTR Lil in conditiile descrise de RLU aferent PUG
 - H max: Regim maxim de inaltime = S +P+E+M/R; D+P+M/R
 - POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9;
 - retragerea față de aliniament ; min 4,0m de la aliniamentul drumului de acces (corpul principal de cladire), min 6,0m de la aliniamentul str.Livezilor; minim 6,0m pentru garaje;
 - retrageri față de mejdiile laterale: minim 4,0m;
 - retrageri minime fata de mejdia posterioara: min 9,0m (există reglementări pentru fiecare lot în parte conform planșei 3/A);
- d) dezvoltarea rețelei stradale pentru asigurarea accesului la parcelele rezultate,

Organizarea circulației

Accesul la parcelele rezultate se va realiza indirect din str.Calea Adevărului, pe un drum privat cu profil transversal de 9,0m prevăzut cu zonă de întoarcere (lot -- lot 6), respectiv direct din str.Livezilor (lot7)

Se propune lărgirea str.Calea Adevărului și a str.Livezilor, în dreptul amplasamentului studiat la profil de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor). Terenul necesar lărgirii străzilor va trece din proprietate privată în domeniul public cu destinația de drum public. În acest sens, există declarația autenticată notarial nr.2981/17.09.2025 prin care beneficiarii PUZ-ului se angajează că va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar lărgirii străzilor conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmit de către ing.Polyanki Andras

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente la limita de proprietate (conform avizului nr.24717/2025 de la compania de apă) prin extinderea acestora pe drumul privat până la nivelul fiecărei parcele, pe cheltuiala beneficiarului, conform declarației autentificate notarial nr.2981/17.09.2025

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



Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef

Compartiment Urbanism si Avize

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

Aprob,
Florin Birta
Primar

Nr. înregistrare: **243613**
Data: 12.06.2025

Cod operator: 16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind
Planul Urbanistic Zonal-Parcelare teren pentru locuințe, str. Livezilor, nr.cad.167490, Oradea

Prezenta lucrare înregistrată cu nr.138259/21.03.2025, în vederea desfășurării procedurii de informare și consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, modificat prin HCL 817/2024 a fost elaborată de către arh.Guga Octavian, specialist cu drept de semnatura RUR, la inițiativa beneficiarului [REDACTED]

În cadrul procesului de informare și consultare a publicului, Primaria municipiului Oradea a întreprins următoarele acțiuni:

- în 25.10.2024 s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anunțul privind intentia de elaborare a documentației de PUZ- Parcelare teren pentru locuințe, str. Livezilor, nr.cad.167490, Oradea și planșele reprezentând: propuneri urbanistice;
- în data de 25.10.2024, s-a trimis pe mail, arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiată;
- în 24.04.2025 s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anunțul privind elaborarea documentației de urbanism PUZ- Parcelare teren pentru locuințe, str. Livezilor, nr.cad.167490, Oradea și planșele reprezentând: Reglementări urbanistice și Circulația terenurilor;
- în perioada **25.04.2025-20.05.2025** - organizarea consultării documentației de urbanism;
- în data de **22.04.2025** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse în zona de studiu, conform declarației notariale 1188/28.08.2024.
- în data de 23.04.2025, s-a trimis, pe mail, modelul de panou informativ pentru zona studiată;

În perioada **25.04.2025-20.05.2025 nu au fost înregistrate adrese cu obiecțiuni** privind reglementările propuse prin documentația de urbanism.

În acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal în forma avizată prin avizul Arhitectului-Sef nr. 2762/20.12.2024, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 5412/25.11.2024.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

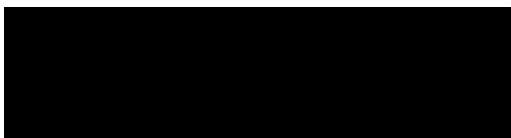


Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Șef
Compartiment Urbanism 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: 412669/Data: 15.11.2024

Referitor la cererea Dvs. înregistrată cu numărul 412669/21.10.2024, prin care solicitați demararea procesului de informare și consultare a publicului *privind intenția* de elaborare a documentației de urbanism:

PUZ- Parcelare teren, str. Livezilor, nr.cadastral 167490, Oradea

va informam ca în perioada **29.10.2024-04.11.2024** nu au fost înregistrate observații/sugestii referitoare la intenția de elaborare a planului urbanistic zonal.

În consecința urmează să supuneți informării și consultării publicului propunerile de reglementare urbanistică și documentele aferente propunerilor, **dupa obținerea avizului Arhitect Șef.**

Arhitect Șef
Radu Fortis



Director exec.adj.
Adriana Lipoveanu



Consilier
Alina Cadar

AC2EX

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

www.oradea.ro

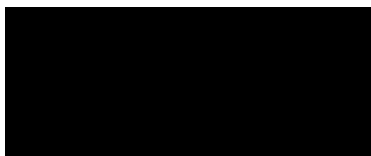


Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Șef
Compartiment Urbanism si 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: 138259/Data: 12.06.2025

În temeiul art. 41 al Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, modificat prin HCL nr.817/2024, prin prezenta vă informăm că în intervalul **25.04.2025-20.05.2025** nu au fost depuse observații sau sugestii cu privire la elaborarea documentației de urbanism:

PUZ - Parcelare teren pentru locuințe, str. Livezilor, nr.cad.167490, Oradea

În consecința puteți depune documentația completă (cu toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 5412/25.11.2024) în vederea promovării acesteia spre aprobare Consiliului Local (*în doua exemplare*).

Documentația va conține extras CF actual (nu mai vechi de o lună) în concordanță cu planul de situație vizat OCPI, și piese desenate în format .dxf cu informațiile grupate pe straturi conform HCL nr. 983 din 26.11.2020.

Astfel, documentația completă în vederea solicitării aprobării în Consiliul Local se va depune la Registratura Primăriei mun.Oradea în doua exemplare identice, iar formatul vector în sistem de coordonate Stereo 70 (conform prevederilor anexei nr. 1 la prezentul regulament) se va transmite pe mail: primarie@oradea.ro, timp de rezolvare 5 zile lucrătoare.

E-mail-ul va trebui să fie structurat astfel:

Subiectul (titlul) e-mail-urilor va fi de forma: Verificare_GIS_ PUD/PUZ – AVIZCMUAT- Nr - Data_eliberare

(Exemplu: Verificare_GIS_ PUD/PUZ – AVIZCMUAT - Nr_2315 - Data_eliberare_12.06.2020)

OBS - alte informații utile referitoare la lucrare, dacă e cazul.

Arhitect Șef
Radu Fortis

Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

AC/2ex



ROMANIA
Județul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Direcția Arhitect Șef
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

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de _____, cu domiciliul/sediul în județul _____, municipiul/orașul/comuna _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 500913 din 11.12.2024

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 2762 din 20.12.2024

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru **PUZ - Parcelare teren pentru locuințe** generat de imobilul _____ strada Livezilor, nr.cad.167490

Inițiator: _____

Proiectant: **B.I.A. GUGA OCTAVIAN**

- Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Guga Octavian;
- Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: subzona din UTR ALV reprezentată de terenul care a generat PUZ-ul identificat cu nr.cad.167490 cu suprafața de 8386,0mp;
- Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior (PUG aprobat cu HCL nr.501/2016 cu RLU modificat prin HCL nr.260/2021):
 - UTR: ALV; Terenul îndeplinește condițiile specificate în RLU aferent PUG (modificat prin HCL nr.260/2021) privind posibilitatea urbanizării:
 - regim de construire: izolat;
 - funcțiuni predominante: terenuri neurbanizate cu destinație agricolă – livezi și vii
 - H max: (S/D)+P+E;
 - POT max = 30,0%; - CUT max = 0,6;
 - retragerea față de aliniament: Se stabilește prin documentații de urbanism sau studiu de oportunitate
 - retrageri minime față de limitele laterale: Se stabilește prin documentații de urbanism sau studiu de oportunitate;
 - retrageri minime față de limitele posterioare: Se stabilește prin documentații de urbanism sau studiu de oportunitate;
- Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
 - UTR: de tip Lil;
 - regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit, retrase din aliniament;
 - funcțiuni predominante: Locuințe individuale unifamiliale sau bifamiliale și anexele acestora; alte funcțiuni admise în UTR Lil în condițiile descrise de RLU aferent PUG
 - H max: Regim maxim de înălțime = S + P+E+M/R; D+P+M/R
 - POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9;
 - retragerea față de aliniament; min 4,0m de la aliniamentul drumului de acces (corpul principal de clădire), min 6,0m de la aliniamentul str.Livezilor; minim 6,0m pentru garaje;
 - retrageri față de mejdiile laterale: minim 4,0m;
 - retrageri minime față de mejdia posterioară: min 9,0m (există reglementări pentru fiecare lot în parte conform planșei 3/A);
- circulații și accese: accesul la amplasament se realizează pe str.Calea Adevărului și str.Livezilor iar accesul la parcele se va realiza pe un drum privat cu profil transversal de min 9,0m;
- echipare tehnico-edilitară: racordare la rețelele edilitare existente în zona prin extinderea acestora prin grija și pe cheltuiela beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.12.2024 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal, cu următoarele condiții:

- Se propune:

a) Reconversie functionala din UTR ALV in UTR de tip Lil (terenul indeplinind conditiile specificate in RLU aferent PUG modificat prin HCL nr.260/2021, privind posibilitatea urbanizării);

b) parcelarea terenului care a generat PUZ-ul rezultand 10 loturi: 7 loturi destinate construirii de locuinte cu Smin = 890 mp (lot 1-:lot 7), un lot destinat constituirii drumului privat de acces la parcele (lot 9) si 2 loturi destinate lărgirii str.Livezilor și str.Calea Adevărului (lot8, lot 10);

c) Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru rezultate;

- Accesul la parcelele rezultate se va realiza indirect din str.Calea Adevăprului, pe un drum privat cu profil transversal de 9,0m prevăzut cu zonă de întoarcere (lot - - lot 6), respectiv direct din str.Livezilor (lot7)

- documentatia de urbanism care va fi supusa spre aprobare consiliului local, va contine documentatia cadastrala privind dezmembrarea terenului necesar dezvoltării rețelei strdaleae și angajamentul auterntificat notarial privind modul în care se va face transferul terenului (apartinand initiatorului PUZ-ului), in proprietatea municipiului Oradea;

- Documentatia se va supune procedurii de consultare a populatiei, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019;

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z..

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 5412 din 25.11.2024 , emis de Primăria municipiului Oradea.

Taxa emițere aviz este 200 lei.

Cu stimă,



Arhitect Șef
Radu Fortiș

Întocmit:
Camelia Ciente

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 5412 din 25 NOV. 2024

În scopul: Elaborare PUZ - reconversie functionala din utr alv în zona de locuinte individuale si dotari

Ca urmare a cererii adresate de

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul

nr. , bl. , sc. , et. , ap. , sau identificat prin ³⁾: - Numar CF 167490; - Numar cadastral 16/490;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar BALATON ZOLTAN, conform CF 167490/18.11.2024

Natura proprietății

- teren

Imobil:

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

- situat în : Zona de protecție - Regiunea Lacului Săldăbagiu de Munte – Zone de protecție a biodiversității : limitarea vitezei automobilelor la 30 km/h și amplasarea de subtraversări cu diametrul de 70 cm din 100 în 100 de metri, unde este cazul, când se va reabilita calea rutieră

Zonă risc

- zonă cu potențial de alunecare mic

- zonă cu potențial de alunecare redus

- zonă cu potențial mediu de alunecare

- zonă cu probabilitate maximă de alunecare și alunecări active

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF - arabil

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, **Partial Zona ALV - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi și vii + partial Zona LiL – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii**

Zona fiscală

3. REGIMUL TEHNIC

Partial Zona ALV - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan -livezi și vii + partial Zona LiL – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu 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 imediata 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 exploatații 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 enclavă neconstruită), iar parcela se încadrează din punct de vedere al condițiilor de construibilitate 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 construibilitatea terenurilor, cu condiții sau fără.

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

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

Servituți de utilitate publică:

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

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 exploatarea (direct sau prin servitute, sau prin drum privat în lățime 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 $(S/D)+P+I$
- 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 $(S/D)+P+I$

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFEȚELE

- 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 documentatii 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 - dupa 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 împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.- tipul de împrejmuire se va stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu prevederile zonelor construibile adiacente sau cu prevederile documentatiilor 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 documentatiilor 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 / gospodăriei (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 (reprezentând 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);

Informații cu caracter general LiL

LiL Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii I. **INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL** În mod tradițional zona pomicolă și viticolă a orașului, dispusă pe versanții aflați pe malul nordic al Crișului. Zona a suferit un proces accelerat de urbanizare neplanificată după anul 1990, primind treptat un caracter rezidențial, în detrimentul culturilor pomicole și susținut de o infrastructură precară. Zona prezintă diferite grade de risc de alunecări de teren. Dezvoltarea echilibrată a zonei impune, alături de modernizarea infrastructurii, prevenirea evenimentelor geologice și preservarea livezilor și viilor atât ca activitate economică tradițională, cât și ca peisaj cultural și ecosistem.

Conditionari LiL

CONDIȚIONĂRI PRIMARE În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții: a) Teritoriul minim care se recomandă să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include teritoriul stabilit prin Avizul de Oportunitate; b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea CMUAT, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză, precum și posibilitatea construirii fără necesitatea elaborării unei documentații de urbanism. c) În situația în care se solicită edificarea unei a 2-a unități locative pe parcela, se va elabora obligatoriu PUD, prin care se vor stabili condiții de construire astfel încât să nu poată fi desființat corpul de clădire din frontul I. Corpul de clădire din frontul întâi va fi considerat clădire principală cu interdicție de desființare. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat și marcat grafic în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. **SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”) În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). În prealabilul aprobării PUZ, emiterea autorizației de construire poate fi condiționată de transferul în domeniul public a unei suprafețe a parcelei, necesare extinderii ulterioare a profilului stradal. **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC** Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect 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. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare. Pentru lucrările

de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef; Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Utilizare Funcțională LiL

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, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții: (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de baza, să nu depășească 80 mp; (c) să implice maximum 5 persoane; (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii; (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile. Activități agricole (livezit, viticultură, legumicultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicele, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții: (a) să nu producă poluare fonică sau chimică; (b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor; Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, mică producție, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire; (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de baza, să nu depășească 160 mp; (c) să implice maximum 5 persoane; (a) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor; (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; (e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. Funcțiuni de învățământ și cercetare și Funcțiuni de turism, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții: (a) suprafața parcelei va fi de minim 2000 mp; (b) funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere, hostel; (c) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei; (d) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip; (e) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora. Activitățile de creștere comercială a animalelor. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 și 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate 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;

Obligații/constrângeri LiL

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali. În cazul în care parcela este afectată parțial de riscuri maxime de alunecare de teren, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și acceselor se va stabili pe bază de studii de urbanism preliminar sau PUD, în baza unei expertize geotehnice, urmând ca zona supusă efectuării forajelor geotehnice, numărul acestora și zona necesară a fi supusă măsurătorilor topografice să se stabilească de către expertul atestat, prealabil efectuării studiilor geotehnice și expertizei geotehnice; În situația în care se solicită edificarea unei a 2-a unități locative pe parcela, se va elabora obligatoriu PUD, prin care se vor stabili condiții de construire astfel încât să nu poată fi desființat corpul de clădire din frontul I. Corpul de clădire din frontul întâi va fi considerat clădire principală cu interdicție de desființare.

Regim aliniere LiL

REGIM ALINIERE În situațiile în care există alinieri unitare (aceleași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, alinierea clădirilor se va stabili în baza unui studiu mai amplu al tesutului urban existent pe frontul adiacent și cel

opus. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism. Derogari de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban. Se pot autoriza construcții, de regula, pe o adâncime de 50 m, în zona parcelei orientată spre limita de proprietate dintre drumul public / privat și limita de proprietate a parcelei edificabile, dacă regula zonei sau caracteristicile geofizice ale amplasamentului nu releva altfel, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp (exceptând terasele acoperite). Zona cuprinsă între limita de implantare a construcțiilor principale și limita posterioară a parcelei, este rezervată cu prioritate, culturilor pomice sau viticole sau plantării de arbori. **ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN INTERMEDIUL PUZ SAU PUD**

Retrageri LiL

RETRAGERI Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m: (a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m. (b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m. (c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual, dacă propunerea de mansardare nu se încadrează în reglementare. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 12 m: (a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 50 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m. (b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m, clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 2,00 m, caz în care, pe această latură înălțimea la cornișă va fi de maximum 4,50 m, sau cu minimum jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m. (c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual, dacă propunerea de mansardare nu se încadrează în reglementare. Pentru toate situațiile (a) în cazul în care adâncimea parcelei este mai mică decât 35 m, clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m. (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3.50 m. (c) Amplasarea anexelor gospodărești pe fund de parcelă, va respecta prevederile Codului Civil și regula zonei; (d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii. (e) în zona posterioară a fâșiei construibile se pot amplasa, cu respectarea prevederilor Codului Civil, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel suprateran și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m. (f) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta, cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119 / 2014, privind însoțirea încăperilor de locuit; (g) Derogari de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă LiL

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 LiL

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 paștise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâlfuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. Activitățile manufacturiere sau de mică producție vor avea firme a căror dimensiune nu trebuie să depășească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe fațadele principale ale clădirilor, armonizate ca design și poziționare cu arhitectura acestora.

Înălțimea maximă LiL

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. **REGLEMENTĂRILE PRIVIND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ - ÎN NUMAR DE NIVELURI - A CLĂDIRILOR, AU CARACTER DEFINITIV ȘI NU POT FI MODIFICATE PRIN PUZ SAU PUD.**

Dimensiunile și suprafețele LiL

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFEȚELE Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: (a) să aibă front la stradă; (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m; (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 850 mp. Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, care se vor elabora în considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere sau alee carosabile și pietonale private în latime de min. 3,5 m, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, se va elabora PUD. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei. Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

Echiparea cu utilități LiL

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Circulația pietonilor LiL

CIRCULAȚIA PIETONILOR Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute, sau drumuri private, la drumurile publice. Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În situația în care frontul parcelei este de cel puțin 20 m, sunt permise 2 accese pietonale și 2 accese auto. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m. Accesul la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora - după caz. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

Staționarea autovehiculelor LiL

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție: (a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj. (b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj Servicii cu acces public (servicii de proximitate): un loc de parcare Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugări de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD. Funcțiuni de învățământ și cercetare: - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două Funcțiuni pentru turism: conform Anexei 2 la prezentul Regulament

Împrejmuiri LiL

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

Spații libere și spații plantate LiL

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE Zona posterioară a parcelei, aflată dincolo de adâncimea de 35 m, măsurată de la aliniament este rezervată cu prioritate, culturilor agricole. Se recomandă păstrarea livezilor și viilor existente, respectiv înnoirea acestora. Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Procent maxim ocupare. Coeficient de utilizare a terenului. LiL

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) Locuințe, alte utilizări admise: POT maxim = 35% Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9 Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$.

Zone cu potențial de alunecare 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 măsurători 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 (experți), care va avea la baza studii geotehnice. Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice și studii topografice, teritoriu ce poate depăși limitele administrative ale zonei (limite documentații de urbanism, limite de proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra / subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor / drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT, zone recomandate a fi plantate / tipuri de plantatii, etc. În situația modificărilor de tema față de documentația tehnică sau urbanistică în baza căreia s-a efectuat expertiza geotehnică, expertiza geotehnică se va actualiza. Expertizele și studiile geotehnice vor respecta toate

prevederile normativului NP 074-2007 și vor fi asumate de către persoanele care a efectuat expertiza geotehnică și studiile geotehnice pe amplasament; Este obligatorie monitorizarea geotehnică în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor și autorizațiilor etc), în timpul execuției și pe perioada de existență a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat și anexate Cărții construcției. De asemenea datele măsurătorilor efectuate vor fi furnizate Primăriei în format analog și digital (vectorizat) și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul municipiului. La cererea persoanei care întocmește Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și 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.

Zone cu potențial mediu de alunecare.

Acordarea autorizației de construire este condiționată de elaborarea, în prealabil a unei expertize geotehnice și de limitarea măsurilor constructive. În cazul elaborării unor documentații tehnice sau urbanistice, studiile menționate mai jos vor fi elaborate anterior avizării / aprobării documentației. Documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și vor include studii de stabilitate generală; În cazul întocmirii documentațiilor tehnice și de urbanism, se va realiza în mod obligatoriu o expertiză geotehnică întocmită de persoane calificate (experți), care va avea la baza studii geotehnice. Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice și studii topografice, teritoriu ce poate depăși limitele administrative ale zonei (limite documentații de urbanism, limite de proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra / subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor / drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT, zone recomandate a fi plantate / tipuri de 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 măsurătorilor efectuate vor fi furnizate Primăriei în format analog și digital (vectorizat) și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul municipiului. La cererea persoanei care întocmește Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și înclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate înclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit studiile geotehnice și expertiza geotehnică. Activități interzise: se interzice tăierea copacilor, cu excepția celor care ocupă amplasamentul propriu-zis al lucrărilor de consolidare, construcțiilor și a căilor de acces; se interzice executarea de șanțuri în versant sau la baza acestuia. Recomandări constructive: retaluzarea pantelor care au o înclinare mai mare de 7° și conducerea dirijată a apelor din precipitații; pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare, se vor amenaja suprafețele construite prin retaluzare și înierbare; se pot executa șanțuri de gardă în amonte de zonele construite, care se vor descărca în văile naturale; alimentarea cu apă și canalizarea trebuie însoțite de drenaje, care se descarcă în rigole sau albie amenajate; șanțurile și rigolele se vor finisa prin dalare sau betonare, de preferință închise; se vor amenaja pâraiele și torenții care pot produce eroziunea bazei versanților; se vor evita cu desăvârșire excavațiile nesprijinite, menținute deschise mult timp, în special în perioadele ploioase; săpăturile trebuie astfel concepute încât să se dezvolte predominant pe linia de cea mai mare pantă, evitându-se deschiderea unor fronturi lungi de-a lungul curbilor de nivel. În cazul unor săpături lungi, acestea se vor executa în șah și se vor acoperi în cel mai scurt timp; se va executa o umplere a văilor și ravenelor existente pe taluz; urmărirea unei etapizări stricte a lucrărilor de construcții; utilizarea unor structuri puțin sensibile la deplasările terenului; evitarea amplasării construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel și a dezvoltării lor pe aceste direcții; construcțiile nu se vor amplasa la ruperile de pantă; folosirea de la caz la caz a unor drenuri de suprafață (2 m); în amonte de construcție se va executa, dacă este cazul, un zid de sprijin prevăzut cu barbacane și rigole. Între construcție și zid se va crea o platformă

orizontală; se impune menținerea unui front liber de minimum 20 m între construcții pe linia de nivel și linia de pantă; executarea unor plantații cu copaci, cu predilecție salcâm, pin, caracterizați printr-un potențial de evaporare a apei mare și consolidarea terenului prin rădăcini; menținerea plantațiilor pomicole existente.

Zone cu probabilitate maximă de alunecare și alunecări active.

Se instituie interdicție definitivă de construire, cu excepția lucrărilor de consolidare, a împrejurimilor și a căilor de acces, în cazul în care prin expertiza geotehnică se confirmă potențialul de risc maxim de alunecare al zonei sau / și existența de alunecări active. Pentru autorizarea lucrărilor permise, se vor respecta prevederile NP 074-2007. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin intermediul PUZ sau PUD.

În cazul elaborării unor documentații tehnice sau urbanistice, studiile menționate mai jos vor fi elaborate anterior avizării / aprobării documentației. Documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și vor include studii de stabilitate generală; În cazul întocmirii documentațiilor tehnice și de urbanism, se va realiza în mod obligatoriu o expertiză geotehnică întocmită de persoane calificate (experți), care va avea la baza studii geotehnice. Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice și studii topografice, teritoriu ce poate depăși limitele administrative ale zonei (limite documentații de urbanism, limite de proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra / subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor / drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT, zone recomandate a fi plantate / tipuri de 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 inclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate inclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit studiile geotehnice și expertiza geotehnică. Activități interzise: se interzice tăierea copacilor, cu excepția celor care ocupă amplasamentul propriu-zis al lucrărilor de consolidare, construcțiilor și a căilor de acces; se interzice executarea de șanțuri în versant sau la baza acestuia. Recomandări constructive: retaluzarea pantelor care au o înclinare mai mare de 7° și conducerea dirijată a apelor din precipitații; pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare, se vor amenaja suprafețele construite prin retaluzare și înierbare; se pot executa șanțuri de gardă în amonte de zonele construite, care se vor descărca în văile naturale; alimentarea cu apă și canalizarea trebuie însoțite de drenaje, care se descarcă în rigole sau albie amenajate; șanțurile și rigolele se vor finisa prin dalare sau betonare, de preferință închise; se vor amenaja pâraiele și torenții care pot produce eroziunea bazei versanților; se vor evita cu desăvârșire excavațiile nesprijinite, menținute deschise mult timp, în special în perioadele ploioase; săpăturile trebuiesc astfel concepute încât să se dezvolte predominant pe linia de cea mai mare pantă, evitându-se deschiderea unor fronturi lungi de-a lungul curbilor de nivel. În cazul unor săpături lungi, acestea se vor executa în șah și se vor acoperi în cel mai scurt timp; se va executa o umplere a vâilor și ravenelor existente pe taluz; urmărirea unei etapizări stricte a lucrărilor de construcții; utilizarea unor structuri puțin sensibile la deplasările terenului; evitarea amplasării construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel și a dezvoltării lor pe aceste direcții; construcțiile nu se vor amplasa la ruperile de pantă; folosirea de la caz la caz a unor drenuri de suprafață (2 m); în amonte de construcție se va executa, dacă este cazul, un zid de sprijin prevăzut cu barbacane și rigole. Între construcție și zid se va crea o platformă orizontală; se impune menținerea unui front liber de minimum 20 m între construcții pe linia de nivel și linia de pantă; executarea unor plantații cu copaci, cu predilecție salcâm, pin, caracterizați printr-un potențial de evaporare a apei mare și consolidarea terenului prin rădăcini; menținerea plantațiilor pomicole existente. Se interzic lucrări agricole, cu excepția culturilor pomicole. Propuneri de folosință: Până la executarea lucrărilor de consolidare și construire stabilite în baza unei expertize geotehnice, conform prevederilor sus-menționate, se propune plantarea copacilor, cu predilecție salcâm, pin, caracterizați printr-un potențial de evaporare a apei mare și consolidarea terenului prin rădăcini. În cazul elaborării unor documentații tehnice sau urbanistice, studiile menționate mai jos vor fi elaborate anterior avizării / aprobării documentației. Documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și vor include studii de stabilitate generală; În cazul întocmirii documentațiilor tehnice și de urbanism, se va realiza în mod obligatoriu o expertiză geotehnică întocmită de persoane calificate (experți), care va avea la baza studii geotehnice. Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice și studii topografice, teritoriu ce poate depăși limitele administrative

ale zonei (limite documentații de urbanism, limite de proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra / subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor / drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT, zone recomandate a fi plantate / tipuri de 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 măsurătorilor efectuate vor fi furnizate Primăriei în format analog și digital (vectorizat) și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul municipiului. La cererea persoanei care întocmește Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și înclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate înclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit studiile geotehnice și expertiza geotehnică. Activități interzise: se interzice tăierea copacilor, cu excepția celor care ocupă amplasamentul propriu-zis al lucrărilor de consolidare, construcțiilor și a căilor de acces; se interzice executarea de șanțuri în versant sau la baza acestuia. Recomandări constructive: retaluzarea pantelor care au o înclinare mai mare de 7° și conducerea dirijată a apelor din precipitații; pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare, se vor amenaja suprafețele construite prin retaluzare și înierbare; se pot executa șanțuri de gardă în amonte de zonele construite, care se vor descărca în văile naturale; alimentarea cu apă și canalizarea trebuie însoțite de drenaje, care se descarcă în rigole sau albi amenajate; șanțurile și rigolele se vor finisa prin dalare sau betonare, de preferință închise; se vor amenaja pâraiele și torenții care pot produce eroziunea bazei versanților; se vor evita cu desăvârșire excavațiile nesprijinite, menținute deschise mult timp, în special în perioadele ploioase; săpăturile trebuiesc astfel concepute încât să se dezvolte predominant pe linia de cea mai mare pantă, evitându-se deschiderea unor fronturi lungi de-a lungul curbelor de nivel. În cazul unor săpături lungi, acestea se vor executa în șah și se vor acoperi în cel mai scurt timp; se va executa o umplere a văilor și ravenelor existente pe taluz; urmărirea unei etapizări stricte a lucrărilor de construcții; utilizarea unor structuri puțin sensibile la deplasările terenului; evitarea amplasării construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel și a dezvoltării lor pe aceste direcții; construcțiile nu se vor amplasa la ruperile de pantă; folosirea de la caz la caz a unor drenuri de suprafață (2 m); în amonte de construcție se va executa, dacă este cazul, un zid de sprijin prevăzut cu barbacane și rigole. Între construcție și zid se va crea o platformă orizontală; se impune menținerea unui front liber de minimum 20 m între construcții pe linia de nivel și linia de pantă; executarea unor plantații cu copaci, cu predilecție salcâm, pin, caracterizați printr-un potențial de evaporare a apei mare și consolidarea terenului prin rădăcini; menținerea plantațiilor pomicole existente. Se interzic lucrări agricole, cu excepția culturilor pomicole. Propuneri de folosință: Până la executarea lucrărilor de consolidare și construire stabilite în baza unei expertize geotehnice, conform prevederilor sus-mentionate, se propune plantarea copacilor, cu predilecție salcâm, pin, caracterizați printr-un potențial de evaporare a apei mare și consolidarea terenului prin rădăcini.

S-a emis avizul de oportunitate nr. 1536/18.07.2024

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z: Subzona din UTR ALV cuprinzând parcela identificată cu nr.cad.167490;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- Zona rezidențială compusă din locuințe în regim mic de înălțime;

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile 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/R, D+P+E/M;

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

- Se va studia accesul în zona și organizarea circulației, infrastructura edilitară și obiectivele de utilitate publică;

- Se vor asigura locuri de parcare aferente funcțiunilor, în incinta (un loc de parcare pe unitatea de locuit);

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

- avizele vor fi specificate în certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.Z.
- 7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.-ului ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului**
- amplasarea a trei panouri informative privind elaborare PUZ în zona studiată prin panul urbanistic
 - identificarea tuturor proprietarilor imobilelor situate în zona de studiu
- 8. Condiții și recomandări**
- Conform PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul identificat cu nr.cad.167490 este situat în UTR ALV, îndeplinind cumulativ condițiile specificate în RLU aferent PUG modificat prin HCL nr.260/2021 cu privire la posibilitățile de construire, învecinându-se pe două laturi cu zone construite/construibile, cu acces direct sau indirect la str. Calea Adevărului echipată cu rețele edilitare (apă, canalizare, energie electrică); Beneficiarii PUZ-ului se vor angaja în extinderea rețelelor până în dreptul parcelelor.
- Se va elabora un Plan Urbanistic Zonal pentru reglementarea tuturor parcelelor situate în zona de studiu specificată în prezentul aviz, avându-se în vedere următoarele aspecte:
- UTR-urile din vecinătate și caracteristicile terenului; - posibilități de mobilare cu stabilirea unor zone de implantare care să permită constituirea de livezi și vii ;
 - reglementarea profilului transversal al străzilor din zona de studiu în corelare cu documentații de urbanism aprobate în zona;
 - Certificatul de urbanism pentru PUZ va avea ca scop Elaborare "PUZ - Reconversie funcțională din UTR ALV în zonă de locuințe individuale și dotări. Parcelare";
 - 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 declarat⁴⁾ pentru; **Elaborare PUZ conf aviz de oportunitate nr. 1536/18.07.2024**

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):

☒ 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);

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

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

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

PRIMAR,
Florin Birta

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortiș



SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Adrian Huh

Achitat taxa de 92,06 lei conform chitanței nr. 010/2024

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



Cod verificare



100193506273

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **167490**, UAT Oradea / BIHOR, Loc.
Oradea

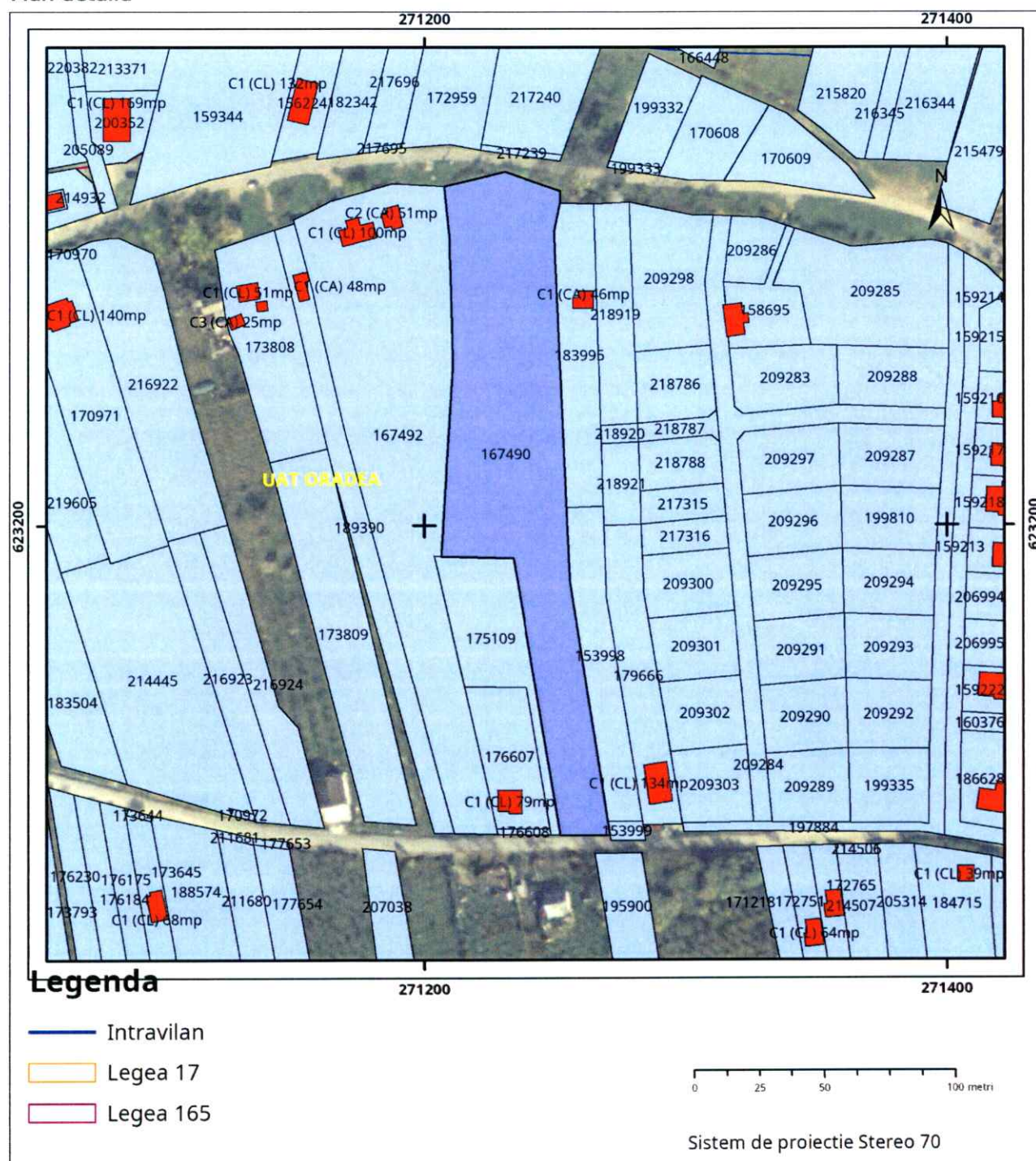
Nr.cerere	124457
Ziua	25
Luna	08
Anul	2025

Teren: 8.386 mp

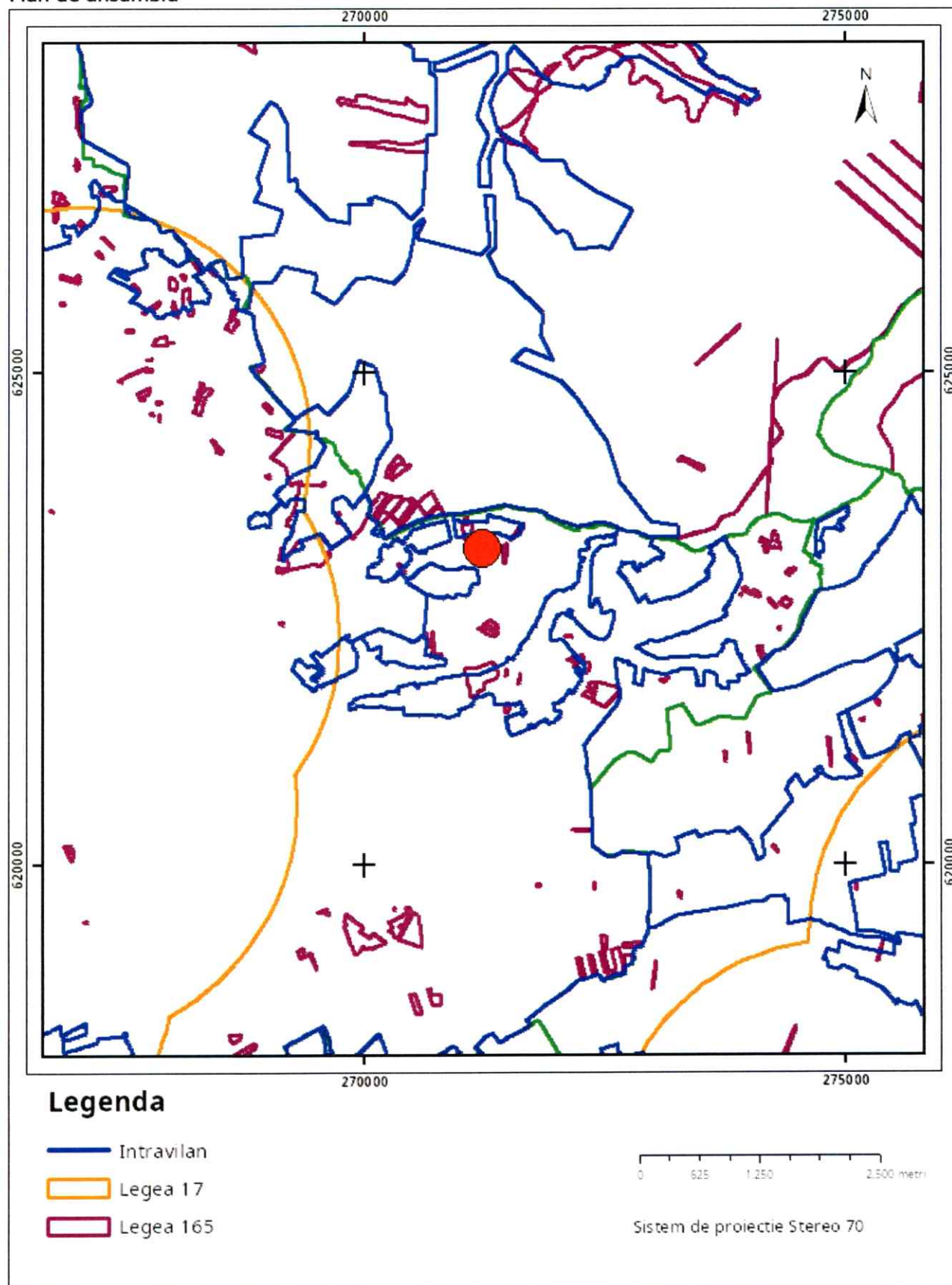
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 8386mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 18-11-2010
Data și ora generării: 25-08-2025 11:24