

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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. **2F22** din **0.8.IUL.2025**

În scopul: Informare

Ca urmare a cererii adresate de ⁽¹⁾ PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA reprezentat prin

-
cu domiciliul ⁽²⁾/sediul în județul BIHOR municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada Piața Unirii _____, nr. 1 _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 272405 _____, din 01.07.2025
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna
Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Calistrat Hogaș
nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin ⁽³⁾: - Numar CF 216844; - Numar cadastral 216844;

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 MUNICIPIULUI ORADEA, conform CF 216844

Natura proprietății

- teren

Imobil:

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

- situat în : Zona de protecție AEROPORT ORADEA (ILS – LOC)

Zonă risc

- zonă cu potențial de alunecare redus

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

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

Destinația propusă:

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

Zona fiscală

3. REGIMUL TEHNIC

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

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

În mod tradițional zona pomicolă și viticolă a orașului, dispusă pe versanții aflați pe malul nordic al Crișului. Zona a suferit un proces accelerat de urbanizare neplanificată după anul 1990, primind treptat un caracter rezidențial, în detrimentul culturilor pomicole și susținut de o infrastructură precară. Zona prezintă diferite grade de risc de alunecări de teren.

Dezvoltarea echilibrată a zonei impune, alături de modernizarea infrastructurii, prevenirea evenimentelor geologice și prezervarea livezilor și viilor atât ca activitate economică tradițională, cât și ca peisaj cultural și ecosistem.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a) Teritoriul minim care se 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 serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză, precum și posibilitatea construirii fără necesitatea elaborării unei documentații de urbanism.

c) În situația în care se solicită edificarea unei a 2-a unități locative pe parcelă, se va elabora obligatoriu PUD, prin care se vor stabili condiții de construire astfel încât să nu poată fi desființat corpul de clădire din frontul I. Corpul de clădire din frontul întâi va fi considerat clădire principală cu interdicție de desființare.

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile 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 serviciile 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 serviciile 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 SPATIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profilele 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 Șef; Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiți, 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 pomice, 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;
- Sevicii 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 stradala local, aprobat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor 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, urmand ca zona supusa efectuării forajelor geotehnice, numarul acestora si zona necesara a fi supusa masuratorilor topografice sa se stabileasca de catre expertul atestat, prealabil efectuării studiilor geotehnice si expertizei geotehnice;

În situația în care se solicită edificarea unei a 2-a unități locative pe parcela, se va elabora obligatoriu PUD, prin care se vor stabili condiții de construire astfel încât să nu poată fi desființat corpul de clădire din frontul I. Corpul de clădire din frontul întâi va fi considerat clădire principală cu interdicție de desființare.

REGIM ALINIERE

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, alinierea clădirilor se va stabili în baza unui studiu mai amplu al tesutului urban existent pe frontul adiacent și cel opus.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Derogări de la prezentele reglementări se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

Se pot autoriza construcții, de regula, pe o adâncime de 50 m, în zona parcelei orientată spre limita de proprietate dintre drumul public / privat și limita de proprietate a parcelei edificabile, dacă regula zonei sau caracteristicile geofizice ale amplasamentului nu releva altfel, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp (exceptând terasele acoperite).

Zona cuprinsă între limita de implantare a construcțiilor principale și limita posterioară a parcelei, este rezervată cu prioritate, culturilor pomicole sau viticole sau plantării de arbori.

ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN INTERMEDIUL PUZ SAU PUD

RETRAGERI

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m:

- (a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m.
- (b) în cazul în care 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 i 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 i 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 reglementări se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Se recomandă ca, în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă să fie de 6 m. În toate situațiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

RCS&RDS

alimentare cu energie electrică

salubritate

GTS TELECOM

alimentare cu energie termică

transport urban

SC TRANSGEX

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

.....

d.4) studii de specialitate:

.....

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

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

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

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

PRIMAR,
Florin Birta


ARHITECT ȘEF,
Radu Fortiș



SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei


INSPECTOR,
Adrian Huh

Achitat taxa de 0 lei conform chitanței nr. SCUTA
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de