

HOTĂRÂRE

**Privind modificarea partiala si completarea Regulamentului Local de Urbanism
aferent documentatiei Planul Urbanistic General al Municipiului Oradea,
aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 501 / 2016**

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 282040 / 25.09.2017, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea modificării parțiale și completării **Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei Planul Urbanistic General al Municipiului Oradea, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 501 / 2016,**

Se impune modificarea partiala si completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei Planul Urbanistic General al Municipiului Oradea, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 501 / 2016.

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.36 alin.3, lit.b), alin.5 lit.c) și art. 45 alin.2 lit.e) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată și actualizată,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA **h o t ă r ă ș t e :**

Art.1. Se aproba modificarea partiala si completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei Planul Urbanistic General al Municipiului Oradea, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 501 / 2016, conform Anexei "A".

Art.2. La data intrarii in vigoare a prezentei hotarari se modifica prevederile HCL nr. 501 / 2016, privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Oradea.

Art.3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Institutia Arhitectului Sef.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Institutia Arhitect Sef.
- Ordinul Arhitecților din Romania – Filiala Bihor, prin grija Instituției Arhitectului Șef
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Revnic Adrian

Oradea, 28 septembrie 2017

Nr. 836

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

ANEXA "A"

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL ORADEA**

I. MODIFICARI ARTICOLE: 1, 2, 8, 30, 31

**Partea I.
DISPOZIȚII GENERALE**

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1	Definiție și scop
ARTICOLUL 2	Domeniu de aplicare

**Partea II.
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Capitolul 2 Terenuri și zone cu regim special

ARTICOLUL 8	Zone expuse la riscuri naturale
-------------	---------------------------------

Capitolul 4 Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

ARTICOLUL 30	Intrarea în vigoare
ARTICOLUL 31	Reglementarea situațiilor tranzitorii

**Partea III.
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE
ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ORADEA**

II. MODIFICARI PROCEDURA DE URBANIZARE PENTRU:

ZONE DE URBANIZARE

**UM1 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR
ARTERE DE TRAFIC**

**UM2 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE
IMPORTANȚĂ LOCALĂ**

**UM3 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR
ARTERE DE TRAFIC**

UM4 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ

Uls_P ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

ULiu LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

ULc ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE

Uet ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

UEi ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

UG_c GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - CIMITIRE

UVa ZONĂ VERDE - SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI PUBLICE

UVs ZONĂ VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV

Uvt ZONĂ VERDE CU CARACTER TEMATIC

Partea I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea este adoptat de către Consilul Local Oradea în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001, a Ordinului 233 / 2016 și a *Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996.*

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1 Definiție și scop

1. Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
2. Regulamentul Local de Urbanism pentru întregul municipiu Oradea, aferent Planului Urbanistic General Oradea, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor

comunității locale.

3. În vederea asigurării dezvoltării echilibrate, coerente și durabile a teritoriului național, autoritățile administrației publice locale își armonizează deciziile în domeniul planificării teritoriale, prin corelarea activităților de utilizare și planificare a teritoriului de la etapa de inițiere a documentațiilor până la etapa de implementare, aplicare și monitorizare și prin consultarea reciprocă a autorităților administrației publice locale învecinate cu privire la proiectele de planuri de amenajare a teritoriului sau de urbanism pentru proiectele care au ca scop dezvoltarea de investiții pe zone aflate la limita unității administrativ - teritoriale.
4. **Monitorizarea aplicării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare teritorială, precum și a prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate potrivit Legii, se face de către autoritățile administrației publice centrale și locale, prin evidențierea operațiunilor efectuate, precum și prin revizuirea permanentă a datelor și prevederilor din respectivele documentații.**
5. Monitorizarea implementării prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se realizează de către structura de specialitate din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, din cadrul autorităților administrației publice.
6. Revizuirea permanentă a datelor și prevederilor din documentațiile privind activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism constituie una dintre metodele de monitorizare a aplicării documentațiilor aprobate și este în sarcina compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice de specialitate. Revizuirea documentațiilor urmărește marcarea sistematică, atât în format electronic, cât și în piesele scrise și desenate ale documentațiilor, a modului de realizare a propunerilor, în special a obiectivelor de utilitate publică, a restricțiilor impuse pentru protecția împotriva riscurilor naturale, precum și a eventualelor modificări sau detalieri prin planuri urbanistice aprobate.
7. În vederea corelării prevederilor cu dinamica de dezvoltare, precum și cu nevoile și aspirațiile comunității, structura de specialitate din cadrul autorităților administrației publice locale realizează un raport de evaluare intermediară și formulează recomandări de optimizare și/sau modificare a documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism și, după caz, planul de măsuri de implementare a acestora, care se prezintă spre aprobare Consiliului Local.

ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

- (1) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii cu caracter director aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii cu caracter director pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor și reglementărilor tehnice aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori

- peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări detaliate privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul Urbanistic General
 - (6) Fac excepție de la prevederile alin (5) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.
 - (7) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (**PUZCP**), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, **până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.**
 - (8) Pentru zonele de urbanizare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica **proceduri de urbanizare**, conform prezentului Regulament.
 - (9) Pentru zonele de restructurare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, pentru schimbarea destinației vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica **proceduri de restructurare**, conform prezentului Regulament.
 - (10) Pentru operațiunile de regenerare urbană vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale, conform prezentului Regulament și cadrului metodologic aflat în vigoare.

Partea II.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 2

Terenuri și zone cu regim special

ARTICOLUL 8

Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Pe baza studiilor preliminare, zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren sunt delimitate în planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”, împărțite după patru clase de probabilitate.
- (2) Pentru zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren, se stabilesc următoarele reglementări, funcție de clasa de probabilitate:

(a) Zone cu probabilitate maximă de alunecare și alunecări active.

Se instituie interdicție definitivă de construire, cu excepția lucrărilor de consolidare. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin intermediul PUZ sau PUD. Activități interzise: Se interzic lucrări agricole, cu excepția culturilor pomicole. Propuneri de folosință: Până la executarea lucrărilor de consolidare, se propune plantarea copacilor, cu predilecție salcâm, pin, caracterizați printr-un potențial de evaporare a apei mare și consolidarea terenului prin rădăcini.

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 cărei s-a efectuat expertiza geotehnică, expertiza geotehnică se va actualiza. Expertizele și studiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și vor fi asumate de către persoanele care a efectuat expertiza geotehnică și studiile geotehnice pe amplasament;

Este obligatorie monitorizarea geotehnică în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor și autorizațiilor etc), în timpul execuției și pe perioada de existență a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat și anexate **Cărții construcției**. De asemenea datele măsurărilor efectuate vor fi furnizate Primăriei în format analog și digital (vectorizat) și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul municipiului. La cererea persoanei care întocmește Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și înclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate înclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit studiile geotehnice și expertiza geotehnică.

Activități interzise:

- 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.

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.

(b) Zone cu potențial mediu de alunecare

Se instituie interdicție temporară de construire, până la definitivarea lucrărilor de stabilizare. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin intermediul PUZ sau PUD.

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 cărei 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 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.

(c) Zone cu potențial de alunecare redus

Acordarea autorizației de construire este condiționată de elaborarea, în prealabil a unui studiu geotehnic de amplasament expertize geotehnice studiu de risc natural 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 au efectuat expertiza geotehnică și studiile geotehnice pe amplasament;

Este obligatorie monitorizarea geotehnică în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor și autorizațiilor etc), în timpul execuției și pe perioada de existență a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat și anexate **Cărții construcției**. De asemenea datele măsurărilor efectuate vor fi furnizate Primăriei în format analog și digital (vectorizat) și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul municipiului. La cererea persoanei care întocmește Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și înclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate înclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit studiile geotehnice și expertiza geotehnică.

Activități interzise:

- practicarea unei agriculturi intensive, cu excepția culturilor pomicole.

Recomandări constructive:

- pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare se vor reamenaja suprafețe prin retaluzare și înierbare;
- se va evita cu desăvârșire executarea unor săpături în versant sau în zona bazei a acestuia (10-15 m);
- șanțurile și rigolele se vor finisa prin dalare sau betonare, de preferință închise;
- construcțiile nu se vor amplasa în apropierea ruperilor de pantă;
- în amonte de construcție se va executa, dacă este cazul, un zid de sprijin prevăzut cu barbacane și rigole. Între construcție și zid se va crea o platformă orizontală;
- evitarea amplasării construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel și a dezvoltării lor pe aceste direcții;
- se vor amenaja pâraiele și torenții care produc eroziunea bazei versanților;
- plantarea unor copaci din categoria celor prezenți la zona 1;
- menținerea plantațiilor pomicole existente.

(d) Zone cu potențial de alunecare mic

Acordarea autorizației de construire este condiționată de elaborarea, în prealabil a

unui studiu geotehnic de amplasament, studiu de risc natural 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).

Capitolul 4 Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

ARTICOLUL 30 Intrarea în vigoare

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.
- (2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea - 1999. Prezentul modifică și înlocuiește parti din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea - aprobat cu HCL nr. 501 / 2016;

ARTICOLUL 31 Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) Odată cu intrarea în vigoare a prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu respectarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- (2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. După expirarea perioadei de valabilitate, Certificatele de Urbanism nu vor putea fi prelungite, dacă în baza acestora NU s-au emis avize favorabile ale Arhitectului Șef / CMUAT sau avize de oportunitate favorabile. Emiterea unui nou Certificat de Urbanism pentru terenul în cauză se va face numai în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
Prin excepție de la prevederile alineatului (1), Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu pentru care s-a emis, anterior aprobării și intrării în vigoare a noului P.U.G., avizul Arhitectului Șef în baza punctului de vedere al C.M.U.A.T. și Avize de oportunitate, își vor urma cursul conform celor stipulate în aceste avize.
- (3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte până la recepția de terminare a lucrărilor.
Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.
- (4) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General pentru care a fost stabilită sau nu o perioadă de valabilitate și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea și care nu au produs efecte juridice ulterior aprobării prin Hotărâre de Consiliu Local, își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentului Planului Urbanistic General, numai dacă aceste documentații de urbanism aprobate propun și reglementări privind

dezvoltarea rețelei stradale.

În intervalul de 18 luni, se pot depune cererile pentru emiterea autorizațiilor de construire bazate pe reglementările acestor documentații de urbanism.

După expirarea acestei perioade, pentru suprafețele în cauză se aplică exclusiv prevederile prezentului regulament.

- (5) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General pentru care a fost stabilită sau nu o perioadă de valabilitate pot fi revizuite/ refăcute astfel încât să se conformeze prevederilor prezentului regulament. În acest caz, lucrările de construcții autorizate și efectuate în concordanță cu prevederile PUZ/ PUD aprobat se vor considera elemente existente în cadrul revizurii/ refacerii PUZ/ PUD. , și care au produs efecte juridice (autorizații de construire, construcții autorizate, lucrări de amenajare autorizate, transferuri de drept de proprietate din domeniul privat al persoanelor fizice / juridice în domeniul public sau privat al administrației publice locale, extinderi sau amenajări noi de infrastructură autorizate, dezmembrări / comasări de parcele vizate OCPI Bihor, etc.), își vor păstra valabilitatea, asigurându-se coexistența cu prevederile prezentului Plan Urbanistic General;
- (6) Proprietarii imobilelor pentru care s-a aprobat anterior intrării în vigoare a noului PUG, un Plan Urbanistic Zonal sau un Plan Urbanistic de Detaliu, pot solicita încetarea totală sau parțială a valabilității acestor documentații de urbanism înainte de expirarea termenului de 18 luni, reglementat de alin. (4). Această solicitare va fi făcută de către toți proprietarii imobilelor respective și doar de către aceștia. În aceste cazuri, pentru imobilele respective, se vor aplica exclusiv prevederile noului PUG.
- (7) Prin excepție de la prevederile alineatelor (4) și (5), reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

Documentațiile de urbanism de tip Planuri Urbanistice Zonale și Planuri Urbanistice de Detaliu care au obținut avizul CMUAT, anterior aprobării prezentului Regulament vor obține aprobarea Consiliului Local în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a PUG. Odată aprobate, acestor documentații li se vor aplica prevederile alineatului (4). Dacă la expirarea celor 6 luni, documentațiile nu sunt aprobate, pe suprafețele în cauză se aplică prevederile prezentului Regulament.

- (8) Prin excepție de la prevederile alineatului (1), Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu pentru care s-a emis, anterior aprobării și intrării în vigoare a noului P.U.G., avizul Arhitectului Șef în baza punctului de vedere al C.M.U.A.T. favorabil și Avize de oportunitate favorabile, își vor urma cursul conform celor stipulate în aceste avize.

Partea III.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ORADEA

MODIFICARE PROCEDURI DE URBANIZARE PENTRU:

ZONE DE URBANIZARE

UM1 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

UM2 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ

UM3 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE

TRAFIC
UM4 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTĂ ARTERELOR DE
IMPORTANȚĂ LOCALĂ
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos:**
 - parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG, sau era în curs de elaborare în baza unui Certificat de Urbanism aflat în termen de valabilitate, la data intrării în vigoare a PUG.
 - nu se solicită o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.
 - parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.
 - parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute și la infrastructura edilitară (cel puțin apă-canal și energie electrică) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentații de urbanism aprobate și la infrastructura edilitară aferentă acestora (cel puțin apă-canal și energie electrică).

În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se respecta prevederile prezentului regulament referitoare la condițiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilității, se va elabora PUZ / PUD.

- Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, de la centru spre periferie, pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată doar, de regulă, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate și ocupate de construcții edificabile, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

Etapale procedurii de urbanizare implică:

- 1) elaborarea unui masterplan (plan director) și obținerea Certificatului de Urbanism, a Avizului de Oportunitate/ Inițiere (Avizul Arhitectului Șef), parcurgerea etapei preliminară de informare și consultare a publicului, după etapa de inițiere.
- 2) elaborarea PUZ de urbanizare, pe baza acestuia și a cererii de dezvoltare formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă). inițiatori.

Masterplanul PUZ de urbanizare va trata cel puțin, de regulă, suprafața unei UTR, în cazul unor dezvoltări unitare pe tot UTR, sau suprafața stabilită prin Aviz de oportunitate, în alte cazuri și va formula propuneri referitoare la: integrarea în contextul urban, accesul în zonă și organizarea circulației, zonificare funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice (învățămint, sănătate, cultură, alte servicii publice), sistemul de spații publice și de spații verzi, infrastructura edilitară, obiectivele de utilitate publică (investițiile publice necesare).

În cazul UTR de mari dimensiuni (minim 10 ha), prin intermediul propunerilor Masterplanului, PUZ de urbanizare, avizul de oportunitate/inițiere se poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiții:

- pentru fiecare etapă se va putea elabora, în vederea detalierii prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ de urbanizare, cu respectarea Masterplanului; PUZ de urbanizare.

- fiecare etapă va reglementa, de regulă, o suprafață minimă de 5 ha de un cvartal, cuprins între trei / patru artere majore de circulație, existente / propuse prin PUZ de urbanizare;

- elaborarea PUZ de urbanizare:

- pe baza Masterplanului, PUZ va reglementa întreaga suprafață a UTR sau, în cazul stabilirii prealabile a unei etapizări, va reglementa suprafața minimă a unei etape (nu mai puțin de 5 ha).

- Masterplan PUZ de urbanizare și PUZ, se vor conforma strict

PUZ de urbanizare va detalia aspectele incluse în Masterplan și – suplimentar :

• **Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:**

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- modelarea / remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU.
- Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale.
- Se vor constitui suprafețe de teren aferente obiectivelor de utilitate publică. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente **tramei stradale și infrastructurii edilitare** de interes local (în general ocupând **20 – 25% din suprafața totală**) și cele aferente **dotărilor publice** (spații publice, învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc.), **spații verzi** ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc., **în cotă fixă de 10% din suprafața totală**.
- După acoperirea necesarului de dotări, suprafețele neocupate rezervate inițial acestei utilizări pot constitui o rezervă pentru asigurarea dotărilor publice în alte zone ale orașului, prin intermediul schimbului de terenuri între administrația publică și deținătorii de terenuri din zonele respective. Această redistribuire a resurselor de terenuri publice se poate face numai cu condiția amplasării pe noile amplasamente (obținute prin schimb) exclusiv a unor dotări publice, în înțelesul prezentului regulament (Anexa 7).
 - *Trama stradala, infrastructura edilitara de interes local si zonele verzi (cu functiunile aferente) se vor amenaja pe cheltuiala beneficiarilor.*
 - *Autorizatiile de construire pentru obiectivele de constructii din zonele urbanizate, se vor elibera doar dupa autorizarea lucrarilor destinate amenajarii tramei stradale, infrastructurii edilitare si dupa caz, a zonelor verzi.*
 - *Autorizatiile de luare in folosinta a obiectivelor de constructii din zona urbanizata se vor elibera doar dupa cedarea catre administratia publica locala a suprafetelor de teren destinate organizarii tramei stradale (la nivel de drum balastat si alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local si dupa caz, a zonelor verzi, avand lucrarile de amenajare finalizate conform prevederilor legale in vigoare.*
- 3) parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului.
- 4) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare, conform prevederilor legislative in vigoare.
- 5) aprobarea Masterplan / PUZ de urbanizare / PUZ;
- 6) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru amenajarea tramei stradale și echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă unitară în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
 - străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
- 7) autorizarea lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi .
- 8) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi și recepția acestora.
- 9) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

- **In cazul dezvoltarilor initiate de catre un singur investitor, pentru toata zona de urbanizare, spatiile verzi, precum si unele alei carosabile si pietonale (in**

cazul în care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot pastra în proprietate privată, cu condiția asigurării accesului public. Întreținerea acestora se va face, pe toată durata existenței, de către entitatea privată care le deține în proprietate.

- Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi sau cursuri de apă, precum cele de tip Ve.

S_Uls_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uls_P.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare urbanizare pentru categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot reglementa punctual, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, parcele pe care regimul de construire va fi de tip deschis.

Autorizarea executării construcțiilor din cadrul PUZ de urbanizare este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

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

Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a PUG vor fi integrate în PUZ ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

Prevederea privind autorizarea lucrărilor de construire, este valabilă și pentru zonele reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior intrării în vigoare a PUG și care au produs efecte juridice, pe baza reglementărilor specifice.

Uls_P ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, de la centru spre periferie, pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată doar pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate și ocupate de construcții edificabile, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

Etapele procedurii implică:

- 1) elaborarea unui masterplan (plan director) și obținerea Certificatului de Urbanism, a Avizului de Oportunitate/ Inițiere (Avizul Arhitectului Șef), parcurgerea etapei preliminare de informare și consultare a publicului, după etapa de inițiere.
- 2) elaborarea unui Masterplan (plan director) PUZ de urbanizare pe baza acestuia și a cererii de dezvoltare formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă), inițiatori.

Masterplanul PUZ de urbanizare - după caz, va trata cel puțin de regulă, suprafața unei UTR și va formula propuneri referitoare la: integrarea în contextul urban, accesul în zonă

și organizarea circulației, zonificare funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice (învățământ, sănătate, cultură, alte servicii publice), sistemul de spații publice și de spații verzi, infrastructura edilitară, obiectivele de utilitate publică (investițiile publice necesare).

În cazul UTR de mari dimensiuni (minim 10 ha), prin intermediul propunerilor Masterplanului, avizul de oportunitate/inițiere poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiții:

- pentru fiecare etapă se va putea elabora, în vederea detalierii prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ de urbanizare, cu respectarea Masterplanului; PUZ de urbanizare.

- fiecare etapă va reglementa, de regula, o suprafață minimă de 5 ha de un cvartal, cuprins între trei / patru artere majore de circulație, existente / propuse prin PUZ de urbanizare;

elaborarea PUZ de urbanizare pe baza Masterplanului. PUZ va reglementa întreaga suprafață a UTR sau, în cazul stabilirii prealabile a unei etapizări, va reglementa suprafața minimă a unei etape (nu mai puțin de 5 ha).

3) aprobarea PUZ de urbanizare / PUZ.

4) elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
- străzi și alte tipuri de spații publice (piețe, spații verzi etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

5) autorizarea lucrărilor de amenajare trasa stradală / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi.

6) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de amenajare trasa stradală / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi și recepția acestora.

7) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

ACEASTA REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUD

Se va ține cont de zonele reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior intrării în vigoare a PUG și care au produs efecte juridice, prin exceptare de la procedura de urbanizare sau înglobare în aceasta, după caz.

ULIU LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos:**
 - parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG, sau era în curs de elaborare în baza unui Certificat de Urbanism aflat în termen de valabilitate, la data intrării în vigoare a PUG.
 - nu se solicită o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.
 - parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.

- parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute si la infrastructura edilitara (cel puțin apa-canal si energie electrica) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentatii de urbanism aprobate si la infrastructura edilitara aferenta acestora (cel puțin apa-canal si energie electrica).

In cazul exceptiilor sus - mentionate, daca nu se respecta prevederile prezentului regulament referitoare la conditiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilitatii, se va elabora PUZ / PUD.

- Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, de la centru spre periferie, pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorii de folosință, definitorii, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată doar, de regula, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate și ocupate de construcții edificabile, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

Etapile procedurii de urbanizare implică:

1) elaborarea unui masterplan (plan director) și obținerea Certificatului de Urbanism, a Avizului de Oportunitate/ Inițiere (Avizul Arhitectului Șef), parcurgerea etapei preliminare de informare și consultare a publicului, după etapa de inițiere .

2) elaborarea PUZ de urbanizare, pe baza acestuia și a cererii de dezvoltare formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă). Inițiatori.

Masterplanul PUZ de urbanizare va trata cel puțin , de regula, suprafața unei UTR, în cazul unor dezvoltări unitare pe tot UTR, sau suprafața stabilită prin Aviz de oportunitate, în alte cazuri și va formula propuneri referitoare la: integrarea în contextul urban, accesul în zonă și organizarea circulației, zonificare funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice (învățământ, sănătate, cultură, alte servicii publice), sistemul de spații publice și de spații verzi, infrastructura edilitară, obiectivele de utilitate publică (investițiile publice necesare).

În cazul UTR de mari dimensiuni (minim 10 ha), prin intermediul propunerilor Masterplanului, PUZ de urbanizare, avizul de oportunitate/inițiere se poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiții:

- pentru fiecare etapă se va putea elabora, în vederea detalierii prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ de urbanizare, cu respectarea Masterplanului; PUZ de urbanizare.

- fiecare etapă va reglementa, de regula, o suprafață minimă de 5 ha de un cvartal, cuprins între trei / patru artere majore de circulație, existente / propuse prin PUZ de urbanizare;

- elaborarea PUZ de urbanizare:

- pe baza Masterplanului. PUZ va reglementa întreaga suprafață a UTR sau, în cazul stabilirii prealabile a unei etapizări, va reglementa suprafața minimă a unei etape (nu mai puțin de 5 ha).

- Masterplan PUZ de urbanizare și PUZ, se vor conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

PUZ de urbanizare va detalia aspectele incluse în Masterplan și – suplimentar :

- **Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:**

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- modelarea / remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU.

- Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale.
- Se vor constitui suprafețe de teren aferente obiectivelor de utilitate publică. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente **tramei stradale și infrastructurii edilitare** de interes local (în general ocupând **20 – 25% din suprafața totală**) și cele aferente **dotărilor publice** (spații publice, învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc.), **spații verzi** ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc., **în cotă fixă de 10% din suprafața totală**.
- După acoperirea necesarului de dotări, suprafețele neocupate rezervate inițial acestei utilizări pot constitui o rezervă pentru asigurarea dotărilor publice în alte zone ale orașului, prin intermediul schimbului de terenuri între administrația publică și deținătorii de terenuri din zonele respective. Această redistribuire a resurselor de terenuri publice se poate face numai cu condiția amplasării pe noile amplasamente (obținute prin schimb) exclusiv a unor dotări publice, în înțelesul prezentului regulament (Anexa 7).
 - Trama stradala, infrastructura edilitara de interes local si zonele verzi (cu functiunile aferente) se vor amenaja pe cheltuiala beneficiarilor.
 - Autorizatiile de construire pentru obiectivele de constructii din zonele urbanizate, se vor elibera doar dupa autorizarea lucrarilor destinate amenajarii tramei stradale, infrastructurii edilitare si dupa caz, a zonelor verzi.
 - Autorizatiile de luare in folosinta a obiectivelor de constructii din zona urbanizata se vor elibera doar dupa cedarea catre administratia publica locala a suprafetelor de teren destinate organizarii tramei stradale (la nivel de drum balastat si alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local si dupa caz, a zonelor verzi, avand lucrarile de amenajare finalizate conform prevederilor legale in vigoare.
- (1) parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului.
- (2) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare, conform prevederilor legislative in vigoare.
- (3) aprobarea Masterplan / PUZ de urbanizare / PUZ;
- (4) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru amenajarea tramei stradale si echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă unitara în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
 - străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
- (5) autorizarea lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi.
- (6) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi și recepția acestora.
- (7) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
- **În cazul dezvoltărilor inițiate de către un singur investitor, pentru toată zona de urbanizare, spațiile verzi, precum și unele alei carosabile și pietonale (în cazul în care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot păstra în proprietate privată, cu condiția asigurării accesului public. Întreținerea acestora se va face, pe toată durata existenței, de către entitatea privată care le deține în proprietate.**
- Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:
S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de

regulă adiacent altor zone verzi sau cursuri de apă, precum cele de tip Ve.

S_Uls_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uls_P.

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare urbanizate pentru categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot reglementa punctual, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, parcele pe care regimul de construire va fi de tip deschis.

Autorizarea executării construcțiilor din cadrul PUZ de urbanizare este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

ACEASTA REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUD

Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a PUG vor fi integrate în PUZ ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

Prevederea privind autorizarea lucrărilor de construire, este valabilă și pentru zonele reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior intrării în vigoare a PUG și care au produs efecte juridice, pe baza reglementărilor specifice.

ULc ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos:
 - parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG, sau era în curs de elaborare în baza unui Certificat de Urbanism aflat în termen de valabilitate, la data intrării în vigoare a PUG
 - nu se solicită o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.
 - parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.
 - parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute și la infrastructura edilitară (cel puțin apă-canal și energie electrică) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentații de urbanism aprobate și la infrastructura edilitară aferentă acestora (cel puțin apă-canal și energie electrică).

În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se respecta prevederile prezentului regulament referitoare la condițiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilității, se va elabora PUZ / PUD.

- Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, de la centru spre periferie, pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată doar, de regulă, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate și ocupate de construcții edificabile, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

Etapele procedurii de urbanizare implică:

- 1) elaborarea unui masterplan (plan director) și obținerea Certificatului de Urbanism, a Avizului de Oportunitate/ Inițiere (Avizul Arhitectului Șef), parcurgerea etapei preliminare de

informare și consultare a publicului, după etapa de inițiere .
2) elaborarea PUZ de urbanizare, pe baza acestuia și a cererii de dezvoltare formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă). inițiatori.

Masterplanul PUZ de urbanizare va trata cel puțin , de regula, suprafața unei UTR, în cazul unor dezvoltări unitare pe tot UTR, sau suprafața stabilită prin Aviz de oportunitate, în alte cazuri și va formula propuneri referitoare la: integrarea în contextul urban, accesul în zonă și organizarea circulației, zonificare funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice (învățământ, sănătate, cultură, alte servicii publice), sistemul de spații publice și de spații verzi, infrastructura edilitară, obiectivele de utilitate publică (investițiile publice necesare).

În cazul UTR de mari dimensiuni (minim 10 ha), prin intermediul propunerilor Masterplanului, PUZ de urbanizare, avizul de oportunitate/inițiere se poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiții:

- pentru fiecare etapă se va putea elabora, în vederea detalierii prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ de urbanizare, cu respectarea Masterplanului; PUZ de urbanizare.

- fiecare etapă va reglementa, de regula, o suprafață minimă de 5 ha de un cvartal, cuprins între trei / patru artere majore de circulație, existente / propuse prin PUZ de urbanizare;

- elaborarea PUZ de urbanizare:

- pe baza Masterplanului. PUZ va reglementa întreaga suprafață a UTR sau, în cazul stabilirii prealabile a unei etapizări, va reglementa suprafața minimă a unei etape (nu mai puțin de 5 ha).

- Masterplan PUZ de urbanizare și PUZ, se vor conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

PUZ de urbanizare va detalia aspectele incluse în Masterplan și – suplimentar :

- **Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:**

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcare (opțional);
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- modelarea / remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU.
- Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale.
- Se vor constitui suprafețe de teren aferente obiectivelor de utilitate publică. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente **tramei stradale și infrastructurii edilitare** de interes local (în general ocupând **20 – 25% din suprafața totală**) și cele aferente **dotărilor publice** (spații publice, învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc.), **spații verzi** ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc., **în cotă fixă de 10% din suprafața totală**.
- După acoperirea necesarului de dotări, suprafețele neocupate rezervate inițial acestei utilizări pot constitui o rezervă pentru asigurarea dotărilor publice în alte zone ale orașului, prin intermediul schimbului de terenuri între administrația publică și deținătorii de terenuri din zonele respective. Această redistribuire a resurselor de terenuri publice se poate face numai cu condiția amplasării pe noile amplasamente (obținute prin schimb) exclusiv a unor dotări publice, în înțelesul prezentului regulament (Anexa 7).
- *Trama stradală, infrastructura edilitară de interes local și zonele verzi (cu funcțiunile aferente) se vor amenaja pe cheltuiala beneficiarilor.*

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele de construcții din zonele urbanizate, se vor elibera doar după autorizarea lucrărilor destinate amenajării tramei stradale, infrastructurii edilitare și după caz, a zonelor verzi.

- Autorizațiile de luare în folosință a obiectivelor de construcții din zona urbanizată se vor elibera doar după cedarea către administrația publică locală a suprafețelor de teren destinate organizării tramei stradale (la nivel de drum balastat și alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local și după caz, a zonelor verzi, având lucrările de amenajare finalizate conform prevederilor legale în vigoare.

3) parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului.

4) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare, conform prevederilor legislative în vigoare.

5) aprobarea Masterplan / PUZ de urbanizare / PUZ;

6) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru amenajarea tramei stradale și echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce se a fost definit ca o etapă unitară în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

7) autorizarea lucrărilor de amenajare trasa stradală / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi.

8) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de amenajare trasa stradală / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi și recepția acestora.

9) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

- **În cazul dezvoltărilor inițiate de către un singur investitor, pentru toată zona de urbanizare, spațiile verzi, precum și unele alei carosabile și pietonale (în cazul în care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot păstra în proprietate privată, cu condiția asigurării accesului public. Întreținerea acestora se va face, pe toată durata existenței, de către entitatea privată care le deține în proprietate.**

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs_P.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare urbanizare, pentru categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:

S_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uet

Autorizarea executării construcțiilor din cadrul PUZ de urbanizare este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

ACEASTA REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUD.

Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a PUG vor fi integrate în PUZ ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

Prevederea privind autorizarea lucrărilor de construire, este valabilă și pentru zonele reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior intrării în vigoare a PUG și care au produs efecte juridice, pe baza reglementărilor specifice.

UET ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

A. CONDIȚIONARI PRIMARE

- În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos:
 - parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG.
 - nu se solicită o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.
 - parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.
 - parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute și la infrastructura edilitară (cel puțin apă-canal și energie electrică) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentații de urbanism aprobate și la infrastructura edilitară aferentă acestora (cel puțin apă-canal și energie electrică).
- În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se respectă prevederile prezentului regulament referitoare la condițiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilității, se va elabora PUZ / PUD.
- Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, de la centru spre periferie, pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată doar, de regulă, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate și ocupate de construcții edificabile, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

Etapile procedurii de urbanizare implică:

- 1) elaborarea unui masterplan (plan director) și obținerea Certificatului de Urbanism, a Avizului de Oportunitate/ Inițiere (Avizul Arhitectului Șef), parcurgerea etapei preliminare de informare și consultare a publicului, după etapa de inițiere.
- 2) elaborarea PUZ de urbanizare, pe baza acestuia și a cererii de dezvoltare formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă), inițiatori.

Masterplanul PUZ de urbanizare va trata cel puțin, de regulă, suprafața unei UTR, în cazul unor dezvoltări unitare pe tot UTR, sau suprafața stabilită prin Aviz de oportunitate, în alte cazuri și va formula propuneri referitoare la: integrarea în contextul urban, accesul în zonă și organizarea circulației, zonificare funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice (învățământ, sănătate, cultură, alte servicii publice), sistemul de spații publice și de spații

verzi, infrastructura edilitară, obiectivele de utilitate publică (investițiile publice necesare).

În cazul UTR de mari dimensiuni (minim 10 ha), prin intermediul propunerilor Masterplanului, PUZ de urbanizare, avizul de oportunitate/inițiere se poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiții:

- pentru fiecare etapă se va putea elabora, în vederea detalierii prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ de urbanizare, cu respectarea Masterplanului; PUZ de urbanizare.

- fiecare etapă va reglementa, de regula, o suprafață minimă de 5 ha de un cvartal, cuprins între trei / patru artere majore de circulație, existente / propuse prin PUZ de urbanizare;

- elaborarea PUZ de urbanizare:

- pe baza Masterplanului, PUZ va reglementa întreaga suprafață a UTR sau, în cazul stabilirii prealabile a unei etapizări, va reglementa suprafața minimă a unei etape (nu mai puțin de 5 ha).

- Masterplan PUZ de urbanizare și PUZ, se vor conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

PUZ de urbanizare va detalia aspectele incluse în Masterplan și – suplimentar :

- **Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:**

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);
 - reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
 - unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
 - modelarea / remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU.
 - Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale.

- În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – **cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare** de interes local (în general ocupând **20 – 25% din suprafața totală**) și cele aferente **celorlalte categorii de obiective de interes public** (trama stradală majoră, perdele vegetale de protecție, spații publice, spații verzi ce vor include zone verzi de aliniament, terenuri de sport, alte dotări, după caz), **în cotă fixă de 10% din suprafața totală.**

- *Trama stradală, infrastructura edilitară de interes local și zonele verzi de aliniament (după caz, se vor amenaja pe cheltuiala beneficiarilor.*

- *Autorizațiile de construire pentru obiectivele de construcții din zonele urbanizate, se vor elibera doar după autorizarea lucrărilor destinate amenajării tramei stradale, infrastructurii edilitare și după caz, a zonelor verzi de aliniament.*

- *Autorizațiile de luare în folosință a obiectivelor de construcții din zona urbanizată se vor elibera doar după cedarea către administrația publică locală a suprafețelor de teren destinate organizării tramei stradale (la nivel de drum balastat și alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local și după caz, a zonelor verzi de aliniament, având lucrările de amenajare finalizate conform prevederilor legale în vigoare.*

- După acoperirea necesarului de dotări, suprafețele neocupate rezervate inițial acestei utilizări pot constitui o rezervă pentru asigurarea dotărilor publice în alte zone ale orașului, prin intermediul schimbului de terenuri între administrația publică și deținătorii de terenuri din

zonele respective. Această redistribuire a resurselor de terenuri publice se poate face numai cu condiția amplasării pe noile amplasamente (obținute prin schimb) exclusiv a unor dotări publice, în înțelesul prezentului regulament (Anexa 7).

3) parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului.
4) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare / PUZ, conform prevederilor legislative în vigoare.

5) aprobarea Masterplan PUZ de urbanizare / PUZ;

6) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru amenajarea tramei stradale și echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă unitară în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi de aliniament), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

7) autorizarea lucrărilor de amenajare trasa stradală / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi de aliniament - conform încadrării într-una dintre variantele expuse mai sus.

8) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de amenajare trasa stradală / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi de aliniament și recepția acestora - conform încadrării într-una dintre variantele expuse mai sus.

9) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

- **In cazul dezvoltărilor inițiate de către un singur investitor pentru toată zona de urbanizare, spațiile verzi, precum și unele alei carosabile și pietonale (în cazul în care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot păstra în proprietate privată, cu condiția asigurării accesului public. Întreținerea acestora se va face, pe toată durata existenței, de către entitatea privată care le deține în proprietate.**

- PUZ poate propune urbanizarea pe baza a două principii de dezvoltare a terenurilor:

dezvoltare pe bază de masterplan - implică utilizarea unui teren de mari dimensiuni, neparcelat, în interiorul căruia clădirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare. Se va utiliza de regulă atunci când există un unic dezvoltator ce dispune de întreaga suprafață de teren.

dezvoltare pe structuri parcelare și regulament local de urbanism - implică (re)parcelarea terenurilor și stabilirea regulilor de construire. Se va utiliza de regulă atunci când există deținători diferiți pentru parcelele rezultate din procesul de urbanizare, iar construirea imobilelor se face independent pentru fiecare parcelă.

- Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) subzonele:

S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs_P - Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs_P.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare urbanizare, pentru categorii de obiective de utilitate publică.

Autorizarea executării construcțiilor din cadrul PUZ de urbanizare este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

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

Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a PUG vor fi integrate în PUZ ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

Prevederea privind autorizarea lucrărilor de construire, este valabilă și pentru zonele reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior intrării în vigoare a PUG și care au produs efecte juridice, pe baza reglementărilor specifice.

UEI - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos:
 - parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG.
 - nu se solicită o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.
 - parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.

- parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute și la infrastructura edilitară (cel puțin apă-canal și energie electrică) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentații de urbanism aprobate și la infrastructura edilitară aferentă acestora (cel puțin apă-canal și energie electrică).

În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se respectă prevederile prezentului regulament referitoare la condițiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilității, se va elabora PUZ / PUD.

- Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, de la centru spre periferie, pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată doar, de regula, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate și ocupate de construcții edificabile, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

Etapile procedurii de urbanizare implică:

1) elaborarea unui masterplan (plan director) și obținerea Certificatului de Urbanism, a Avizului de Oportunitate/ Inițiere (Avizul Arhitectului Șef), parcurgerea etapei preliminare de informare și consultare a publicului, după etapa de inițiere.

2) elaborarea PUZ de urbanizare, pe baza acestuia și a cererii de dezvoltare formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă), inițiatori.

Masterplanul PUZ de urbanizare va trata cel puțin, de regula, suprafața unei UTR, în cazul unor dezvoltări unitare pe tot UTR, sau suprafața stabilită prin Aviz de oportunitate, în alte cazuri și va formula propuneri referitoare la: integrarea în contextul urban, accesul în zonă și organizarea circulației, zonificare funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice (învățământ, sănătate, cultură, alte servicii publice), sistemul de spații publice și de spații verzi, infrastructura edilitară, obiectivele de utilitate publică (investițiile publice necesare).

În cazul UTR de mari dimensiuni (minim 10 ha), prin intermediul propunerilor Masterplanului, PUZ de urbanizare, avizul de oportunitate/inițiere se poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiții:

- pentru fiecare etapă se va putea elabora, în vederea detalierii prevederilor PUZ

de urbanizare, un nou PUZ de urbanizare, cu respectarea Masterplanului; PUZ de urbanizare.

- fiecare etapă va reglementa, de regula, o suprafață minimă de 5 ha de un cvartal, cuprins între trei / patru artere majore de circulație, existente / propuse prin PUZ de urbanizare;

- elaborarea PUZ de urbanizare:

- pe baza Masterplanului, PUZ va reglementa întreaga suprafață a UTR sau, în cazul stabilirii prealabile a unei etapizări, va reglementa suprafața minimă a unei etape (nu mai puțin de 5 ha).

- Masterplan PUZ de urbanizare și PUZ, se vor conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

PUZ de urbanizare va detalia aspectele incluse în Masterplan și – suplimentar :

- **Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:**

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- modelarea / remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU.
- Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale.

- În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – **cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare** de interes local (în general ocupând **20 – 25% din suprafața totală**) și cele aferente **celorlalte categorii de obiective de interes public** (trama stradală majoră, perdele vegetale de protecție, spații publice, spații verzi ce vor include zone verzi de aliniament, terenuri de sport, alte dotări, după caz), **în cotă fixă de 10% din suprafața totală.**

- Trama stradală, infrastructura edilitară de interes local și zonele verzi de aliniament (după caz, se vor amenaja pe cheltuiela beneficiarilor.

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele de construcții din zonele urbanizate, se vor elibera doar după autorizarea lucrărilor destinate amenajării tramei stradale, infrastructurii edilitare și, după caz, a zonelor verzi de aliniament.

- Autorizațiile de luare în folosință a obiectivelor de construcții din zona urbanizată se vor elibera doar după cedarea către administrația publică locală a suprafețelor de teren destinate organizării tramei stradale (la nivel de drum balastat și alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local și, după caz, a zonelor verzi de aliniament, având lucrările de amenajare finalizate conform prevederilor legale în vigoare.

- După acoperirea necesarului de dotări, suprafețele neocupate rezervate inițial acestei utilizări pot constitui o rezervă pentru asigurarea dotărilor publice în alte zone ale orașului, prin intermediul schimbului de terenuri între administrația publică și deținătorii de terenuri din zonele respective. Această redistribuire a resurselor de terenuri publice se poate face numai cu condiția amplasării pe noile amplasamente (obținute prin schimb) exclusiv a unor dotări publice, în înțelesul prezentului regulament (Anexa 7).

- (8) parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului.
 - (9) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare / PUZ, conform prevederilor legislative in vigoare.
 - (10) aprobarea Masterplan PUZ de urbanizare / PUZ;
 - (11) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru amenajarea tramei stradale si echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă unitara în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;
 - străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi de aliniament), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
 - (12) autorizarea lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi de aliniament - conform incadrarii într-una dintre variantele expuse mai sus.
 - (13) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi de aliniament și recepția acestora- conform incadrarii într-una dintre variantele expuse mai sus.
 - (14) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.
 - **In cazul dezvoltarilor initiate de catre un singur investitor pentru toata zona de urbanizare, spatiile verzi, precum si unele alei carosabile si pietonale (in cazul in care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot pastra in proprietate privata, cu conditia asigurarii accesului public. Intretinerea acestora se va face, pe toata durata existentei, de catre entitatea privata care le detine in proprietate.**
 - PUZ poate propune urbanizarea pe baza a două principii de dezvoltare a terenurilor:
 - dezvoltare pe bază de masterplan**– implică utilizarea unui teren de mari dimensiuni, neparcelat, în interiorul căruia clădirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare. Se va utiliza de regulă atunci când există un unic dezvoltator ce dispune de întreaga suprafață de teren.
 - dezvoltare pe structuri parcelare și regulament local de urbanism** - implică (re)parcelarea terenurilor și stabilirea regulilor de construire. Se va utiliza de regulă atunci când există deținători diferiți pentru parcelele rezultate din procesul de urbanizare, iar construirea imobilelor se face independent pentru fiecare parcelă.
 - Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) subzonele:
 - S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.
 - S_UIs_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente** – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs_P.
- În ambele cazuri, pentru terenurile necesare Se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare urbanizare, pentru categorii de obiective de utilitate publică.

Autorizarea executării construcțiilor din cadrul PUZ de urbanizare, este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

ACEASTA REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUD.

Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a PUG vor fi integrate în PUZ ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

Prevederea privind autorizarea lucrărilor de construire, este valabilă și pentru zonele reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior intrării în vigoare a PUG și care au produs efecte juridice, pe baza reglementărilor specifice.

UG c GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - CIMITIRE

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere pentru funcția de cimitir se va face cu aplicarea **Procedurii de urbanizare** reglementate în continuare.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este se recomandă a fi UTR. Suprafața minimă pentru un cimitir va fi de 5 ha stabilită prin Aviz de oportunitate pe teritorii succesive, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitive.

Prin PUZ se poate reglementa o etapizare a procesului structurare a cimitirului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Etapile procedurii implică:

- obținere certificat de urbanism.
- obținerea Avizului Institutiei Arhitectului Sef; privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțiile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză
- obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) din partea Consiliului Local administrației publice locale pe baza cererii formulate de către inițiator
- elaborarea de către proprietar a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan, incluzând „planul verde”) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, circulația internă, parcelarea, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecție sanitară, parametri tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc
- aprobarea PUZ
- elaborarea de către proprietar a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - rețele pentru apa potabilă, gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
 - căi de acces / străzi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică.
- realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică și recepția acestora.
- întabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

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

Uva- ZONĂ VERDE - SCUARURI, GRADINI, PARCURI PUBLICE

A. CONDIȚIONARI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este se recomandă a fi Unitatea Teritorială de Referință. Suprafața minimă de studiu va fi stabilită prin Aviz de oportunitate pe teritorii succesive, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitive.

Etapele procedurii implică:

- obținere certificat de urbanism.
- obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului
- elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ de urbanizare / PUZ, ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametri tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc
- aprobarea PUZ
- elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
 - străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică
- realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Pentru suprafețe foarte mari (peste 10 ha), prin PUZ de urbanizare se poate propune o zonare a teritoriului, astfel încât în interiorul acestuia să fie dispuse subzone verzi cu alt caracter - **Vt, Vs**, pentru care se vor aplica regulamentele de urbanism aferente acestor tipuri de UTR.

Prin PUZ se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

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

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

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

UVs ZONA VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este se recomanda a fi UTR. Suprafața minimă pentru ce va face obiectul urbanizării va fi stabilită prin Aviz de oportunitate pe teritorii succesive, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii.

Etapale procedurii implică:

- obținere certificat de urbanism.
- obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului
- elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametri tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc
- aprobarea PUZ
- elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
 - străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică
- realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Prin PUZ de urbanizare se pot organiza subzone UVs în cadrul unor spații verzi cu alt caracter și în interiorul unor zone rezidențiale sau de alt tip.

Prin PUZ se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

ACEASTA REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUD.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

ACEASTA REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI SCHIMBATĂ PRIN PUZ.

UVt ZONA VERDE CU CARACTER TEMATIC

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare**.

Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este se recomanda a fi UTR. Suprafața minimă pentru ce va face obiectul urbanizării va fi stabilită prin Aviz de oportunitate pe teritorii succesive, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii.

Etapale procedurii implică:

- obținerea Certificatului de urbanism.
- obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului

- elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca:

- integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametri tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc

aprobarea PUZ

- elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră

- străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică

realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora.

Prin PUZ se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

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

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

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