



HOTĂRÂRE

privind modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Oradea aprobat cu HCL nr. 501/2016

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 122357 din 23.03.2021 și Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 122526 din 23.03.2021 prin care se supune spre aprobare Consiliului Local al municipiului Oradea proiectul de hotărâre privind modificarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUG aprobat cu HCL nr. 501/2016.

În urma monitorizării implementării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUG aprobat cu HCL nr. 501/2016, așa cum se menționează în normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, la art. 32, s-au constatat anumite disfuncționalități care au condus la necesitatea actualizării Regulamentului Local de Urbanism.

Având în vedere numeroasele sesizări și reclamații formulate de către cetățenii municipiului Oradea privind inadvertențele și reglementările excesive prevăzute în RLU în perioada de monitorizare a PUG aprobat cu HCL nr. 501/2016, unele dintre acestea transformându-se în procese civile (20 procese fiind deja pierdute definitiv și irevocabil, acest lucru constituind un precedent care este invocat succesiv); Motivele enumerate în raportul de specialitate care au condus la demararea procedurii privind modificarea regulamentului.

Ținând cont de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și a Legii 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice, cu toate modificările și completările ulterioare.

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În baza art.129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă modificarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUG aprobat cu HCL nr. 501/2016, RLU modificat făcând parte integrantă din prezenta hotărâre, împreună cu anexele care fac parte integrantă din prezenta hotărâre (anexa nr. 1 ce cuprinde avizele emise de organismele abilitate pentru modificarea parțială a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUG, anexa nr. 2 cuprinzând sinteza modificărilor propuse pentru Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUG)

Art. 2. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Instituției Arhitectului Șef - Compartimentului Urbanism și Avize.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Instituția Arhitectului Șef;
- Instituția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanis și Avize;
- Direcția Tehnică;
- Direcția Juridică;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar;
- Direcția Management Proiecte cu Finanțare Internațională;
- Direcția Economică;
- Poliția Locală Oradea;
- se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea;
- se publică pe www.oradea.ro

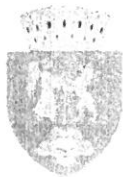
Oradea, 31 martie 2021
Nr. 260

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Burtă Olivia Ligia



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

**Primăria Municipiului Oradea**

Instituția Arhitectului Șef

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

ANEXA 1 / HCL 260 din 31.03.2021**BORDEROU AVIZE "MODIFICARE PARȚIALĂ REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG ORADEA"**

AVIZE OBTINUTE			
Nr. crt.	Instituția	Nr.aviz	Obs.
1.	O.C.P.I.	PV recepție nr. 166463/17.06.2016	387993/06.12.2017 - nu necesită reavizare
2.	S.D.E.E. Transilvania Nord	85/1/16.12.2015	192230/24.02.2020 - nu necesită reavizare
3.	Transelectrica	5512/01.08.2014	393620/12.12.2017- nu necesită reavizare
4.	TELEKOM	408/11.12.2017	Prelungit până în 11.12.2020
5.	Transgaz SA	19388/539/27.03.2020	
6.	Distrigaz Vest SA	58/27.03.2014	9495/12.12.2017- nu necesită reavizare
7.	Termoficare Oradea	1512/01.02.2018	
8.	Compania de Apă Oradea	3907/04.02.2020	
9.	GTS Telekom	131290/27.12.2017	
10.	ORANGE	0003386/766/715/16.04.2014	391166/11.12.2017 - nu necesită reavizare
11.	VODAFONE	CTN_FO_318/2014	65285/05.03.2018 - nu necesită reavizare
12.	RDS/RCS	19737/29.01.2016	390570/08.12.2017 - nu necesită reavizare
13.	S.R.I.	62464/26.02.2020	
14.	M.A.P.N	DT 1203/21.02.2018	
15.	M.A.I. ISU- Crișana	177/13/SU-BH/06.11.2013	713/17/SU_BH/28.12.2017 - nu necesită reavizare
16.	Autoritatea Aeronautica Civilă Roman	948/29.10.2015	40586/09.02.2018-nu necesita reavizare
17.	CNAIR	9637/15.01.2018	
18.	S.N.C.F.R.	9/S.I.1/05.03.2018	
19.	M.A.I.-Insp.Pol.Jud.Bihor	836.903/BR/GA/11.12.2017	
20.	Apele Române ABA Crișuri	91/03.09.2014	389081/07.12.2017- nu necesită reavizare
21.	ROMSILVA	6932/01.11.2013	405760/22.12.2017- nu necesită reavizare
22.	Ministerul Agric.- ANIF	94665/23.03.2018	

23.	Ministerul Agric.Dir.Bihor	7/2016	392062/11.12.2017- nu este necesară reavizare
24.	DJC-Ministerul Culturii	8277/10.12.2019	
25.	Ministerul Transporturilor	6/15/31.01.2020	
26.	Agenția Națională de Protecție a Mediului	7/30.06.2015	4330/23.03.2018 - nu necesită reavizare
27.	Consiliul Județean Bihor	6008/03.04.2018	
28.	MLPDA	Adresa 75694/2020	



Primăria Municipiului Oradea

Instituția Arhitectului Șef

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

ANEXA 2 / HCL 260 din 31.03.2021

SINTEZA MODIFICĂRILOR PROPUSE PENTRU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Nr. crt.	Capitol RLU	Obiectul modificărilor propuse
1.	Parte introductivă	a) Art. 1 – Definiție și scop; b) Art. 3 – Prevederi generale – se introduce prevederea ca siturile arheologice să fie cadastrate și înscrise în RAN; c) Art. 4 – intravilanul și teritoriile agricole din intravilan – modificări legate de interdicțiile de construire pe zonele din UTR ALV intravilane, stabilite în mod eronat; d) Art. 8 – zone expuse la riscuri naturale – (harta de risc întocmită greșit) - modificare proceduri de autorizare pe zonele cu risc de alunecare. Pentru zonele cu risc mare, mediu și redus se solicită întocmire expertiza geotehnică și măsuri suplimentare de stabilizare versanți; e) Art. 11 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice – s-au eliminat prevederile necorelate cu legislația în vigoare, referitoare la relaționarea dintre indicii POT și CUT și s-au introdus prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; f) Art. 12 – Înălțimea construcțiilor – corelare cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; g) Art. 14 – Racordarea la rețelele publice și de echipare edilitară existente – preluarea prevederilor politicilor publice locale, corelare cu prevederi HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, preluare mențiuni din aviz SACET / 2018 - Oradea; h) Art. 21 – Împrejmuiuri – completări referitoare la împrejmuirile terenurilor de sport; i) Art. 22 – Accesuri carosabile – preluare prevederi avize CNAIR / 2018 și administrator drumuri locale; j) Art. 27 – Amplasarea față de drumurile publice – preluare prevederi aviz CNAIR/2018 și prevederi documentații de urbanism de tip PUZ, anterior aprobate, care au produs efecte juridice, privind proiectele de dezvoltare pe termen mediu și lung, a rețelelor stradale urbane; k) Art. 28 – Amplasarea față de Căi Ferate – s-au preluat integral prevederile aviz SNCFR / 2018; l) Art. 29 – Amplasarea față de aeroporturi – s-au introdus specificații ale punct de vedere al AACR / 2018; m) Art. 31 – Reglementarea situațiilor tranzitorii – s-au făcut modificări privind coexistența RLU cu documentațiile de urbanism deja aprobate și care au produs deja efecte juridice importante, documentații care au fost omise a fi preluate în cadrul PUG, CU EXCEPȚIA ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE, pentru care rămân valabile reglementările PUG aprobate cu HCL nr. 501/2016; n) La solicitarea avizatorilor, s-au introdus:

		ARTICOLUL 29.1 Amplasarea față de incinta Teren de instrucție al Centrului de Excelență NATO ARTICOLUL 29.2 Amplasarea față de amenajări aflate în administrarea Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare (A.N.I.F.) - Filiala Teritorială Someș-Criș, Unitatea de Administrare Bihor.
2.	UTR M1, M2, M3, M4	a) Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se află integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ. b) La funcțiuni admise cu condiționări, se introduc, la solicitarea cetățenilor: Spații verzi cu acces public, funcțiuni de agrement și sport, spații de recreere, cu următoarele condiții: a) aceste funcțiuni să fie complementare ca dezvoltare funcțiunilor de baza, admise și să coexiste cu cele din urmă. c) Se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; d) La amplasarea clădirilor pe parcela s-a introdus obligativitate respectare Cod Civil și OMS 119 / 2014; e) eliminarea unor interdicții și completarea permisivităților privind circulații și accese, precum și staționarea autovehiculelor în incinte private; f) eliminarea interdicției de a se lua în calcul în cadrul POT și CUT terenul cedat din proprietatea privată către domeniul public, în vederea lărgirii profilelor stradale – această facilitare este o politică publică locală deja instituită pentru încurajarea dezvoltării rețelei stradale publice; g) se elimină limitarea suprafețelor utile ale mansardelor la maxim 60% din suprafața construită a nivelului, întrucât această prevedere contravine specificului arhitectural al zonei, cu mansarde înalte și pante mari ale acoperișurilor; h) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu local în anul 2018. Menționăm că regulamentul sus-menționat este unul dintre cele mai restrictive regulamente din România, tocmai în scopul de a proteja imaginea urbană, în special în zonele centrale protejate și în care s-au instituit prin restricții impuse de valoarea arhitecturală a fondului construit.
3.	UTR Is_P	a) dezvoltarea zonei prin întocmirea unor PUZ cu RLU aferent, în loc de Masterplan; b) aprobarea temei de proiectare doar pentru investițiile publice; c) este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se află integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ. d) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; e) eliminarea unor interdicții și completarea permisivităților privind circulații și accese, precum și staționarea autovehiculelor în incinte private; f) se introduce derogare prin documentații de urbanism, în funcție de contextul urban – pentru amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; g) se introduce studierea prin PUD sau PUZ a configurării volumetrice a clădirilor; h) învelitorile acoperișurilor vor replica învelitorile originale sau vor propune, în urma unui studiu de fațade, materiale noi, compatibile cu stilul arhitectural al clădirii; i) se elimină limitarea suprafețelor utile ale mansardelor la maxim 60% din suprafața construită a nivelului, întrucât aceasta prevedere contravine specificului arhitectural al zonei, cu mansarde înalte și pante mari ale acoperișurilor;

		j) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018.
4.	UTR Is	k) este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se află integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ. l) se elimină obligativitatea desființării de clădiri doar în bază de elaborare PUD; m) modificarea condițiilor în care se pot construi locuințe de serviciu și clădiri de cazare complementare. n) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; o) se introduce derogare prin documentații de urbanism, în funcție de contextul urban – pentru amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; p) eliminarea unor interdicții și completarea permisivităților privind circulații și accese, precum și staționarea autovehiculelor în incinte private; q) se introduce studierea prin PUD sau PUZ a configurării volumetrice a clădirilor; r) învelitorile acoperișurilor vor replica învelitorile originale sau vor propune, în urma unui studiu de fațade, materiale noi, compatibile cu stilul arhitectural al clădirii; s) se elimină limitarea suprafețelor utile ale mansardelor la maxim 60% din suprafața construită a nivelului, întrucât aceasta prevedere contravine specificului arhitectural al zonei, cu mansarde înalte și pante mari ale acoperișurilor; t) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018.
5.	Liu, Lip Lir, Lil, Lia	a) introducerea prevederii ca zonă de studiu pentru documentații de urbanism să se stabilească prin avizul de oportunitate - în conformitate cu Legea 350/2001; b) introducerea prevederii ca prin avizul de oportunitate să se poată stabili dacă este sau nu necesară elaborarea unei documentații de urbanism - în conformitate cu Legea 350/2001; c) evidențierea reglementărilor cu caracter definitiv - albastru bold; d) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; e) se introduce în mod mai clar posibilitatea demonstrării construibilității unui teren care nu respectă întocmai recomandările minime din RLU, în baza de PUD. Se introduce noțiunea de drum privat. f) este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se află integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ. g) se introduce prevederea ca retragerea maximă de la aliniament să fie propusă ca rezultat al unor studii mai ample de analiză a țesutului urban - având în vedere diversitatea țăsurilor urbane și condițiilor geomorfologice a terenurilor introduse prin PUG în zone funcționale similare, deși caracteristicile acestora sunt complet diferite. h) la amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare se derogă posibilitatea amplasării anvelopelor gospodărești pe fund de parcelă, cu respectare Cod Civil și OMS 119/2014, precum și înălțimea maximă la coamă a garajelor, de la 2.80 m la 3,50 m. Derogările se vor studia prin PUD sau PUZ. i) se completează limitarea suprafeței minime a anexelor gospodărești cu mențiunea exceptării teraselor deschise, acoperite; j) se elimină limitarea suprafețelor utile ale mansardelor la maxim 60% din suprafața construită a nivelului, întrucât această prevedere contravine specificului arhitectural al zonei, cu mansarde înalte și pante mari ale

		acoperişurilor;
6.	Lc_A	a) se introduce prevederea ca pe zubzonele SLi să se mențină interdicția de construire doar până la elaborarea PUZ de restructurare; Aceasta însemnând ca prin PUZ de restructurare se pot crea în aceste zone funcțiuni complementare ansamblurilor de locuințe colective; b) obligativitatea întocmirii PRU se transformă în recomandare, având în vedere stabilirea priorităților de investiții din fonduri publice de către Consiliul Local, nu de către elaboratorii PUG. Aceste restructurări în baza unor dcumentatii de urbanism, se pot face astfel și din fonduri private sau prin parteneriate public-private. c) se introduce posibilitatea elaborării PUD și pentru conversii funcționale punctuale sau completarea imaginii urbane și arhitecturale în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, cum ar fi parteruri de bloc. Menționăm că există documentații unitare de dezvoltare funcțională și estetică a parterurilor imobilelor de locuințe colective, aprobate, de care nu s-a ținut cont în procesul de elaborare a PUG; d) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; e) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. f) s-au actualizat reglementările propuse în baza OMS abrogat, cu cele din OMS 119/2014; g) s-a introdus la regimul de înălțime posibilitatea construirii de demisoluri / subsoluri, omisă în reglementările propuse, dar specificată ca obligativitate în alte prevederi ale aceluiași capitol. h) s-a introdus posibilitatea completării imaginii urbane a ansamblurilor de locuit prin construirea de sarpante pe tronsoanele de bloc încadrate între tronsoane cu sarpanta existentă; i) s-a introdus posibilitatea amenajării spațiilor comune din interiorul ansamblurilor de locuințe colective și cu funcțiuni complementare zonelor verzi: locuri de joacă pentru copii, zone de socializare, sport în aer liber - ca funcțiuni admise; j) s-a introdus obligativitatea respectării prevederilor OMS 119/2014;
7.	Lc	a) este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se află integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ. b) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; c) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. d) s-a introdus posibilitatea construirii de parcaje colective publice de cartier și prin PUD; e) s-au rectificat condițiile de amplasare a construcțiilor pe parcela cu respectarea OMS 119/2014, cu precădere față de stabilirea unor distanțe fixe impuse prin RLU, care pot să nu acopere toate tipurile de situații din teren; f) s-au făcut rectificări la calculul înălțimii clădirilor, în metri, cifrele menționate în RLU nefiind corespundente regimului de înălțime. De asemenea, s-a derogat posibilitatea construirii de demisoluri, mun. Oradea având ca formă caracteristică de relief dealurile. g) s-a eliminat din materialele admise la sarpante tablă zincată, nespecifică arhitecturii zonei. h) s-au rectificat reglementările POT și CUT, întrucât erau copiate greșit dintr-un alt UTR. i) s-a introdus obligativitatea respectării prevederilor OMS 119/2014;
8.	Ei	a) s-a scos textul ce face referire la reglementări definitive, întrucât acestea nu

		existau specificate la acest UTR; b) s-a corelat modalitatea de autorizare cu prevederile Legii 50/1991 actualizată și ale Legii 350/2001 actualizată. c) este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se află integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ. d) s-au introdus la funcțiuni permise, funcțiuni de cazare temporară în regim hotelier și unități de alimentație publică, exclusiv destinate unităților industriale, această necesitate fiind identificată în cadrul zonelor industriale ale mun. Oradea. e) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; f) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. g) s-a introdus posibilitatea creării prin documentații de urbanism de tip PUZ de zone industriale noi, care pot deroga condițiile minime de construibilitate ale parcelelor date prin RLU, conform prevederilor Legii 350/2001 actualizată. h) s-a introdus, la condițiile de amplasare pe parcelă, în locul unor retrageri minime obligatorii, respectarea normelor PSI în vigoare și a prevederilor obligatorii derivate din fluxul tehnologic, precum și respectarea Codului Civil. i) s-a eliminat obligativitatea organizării parcajelor pentru vizitatori în afara incintelor private, aceasta devenind recomandare. j) s-a nuanțat interdicția de conducere a apelor pluviale către domeniul public, prin condiționarea existenței canalizării pluviale publice, având în vedere faptul că nenumarate străzi din mun. Oradea sunt configurate cu rigole de suprafață, acoperite cu grătar carosabil, iar multe dintre amenajări se realizează pe terenuri în pantă; k) s-a eliminat obligativitatea ca zonele verzi să fie organizate în procent de min. 50% către domeniul public, având în vedere faptul că incintele industriale se organizează în funcție de necesitățile fluxului tehnologic și presupun de nenumarate ori crearea de perdele de protecție pe alte limite de proprietate decât cea către domeniul public. S-a păstrat totuși, obligativitatea creării unei grădini către domeniul public, neconstrânsă de o suprafață predefinită. l) s-a introdus noțiunea de drum privat constituit prin documentații de urbanism;
9.	Et	a) s-a scos textul ce face referire la reglementări definitive, întrucât acestea nu existau specificate la acest UTR; b) s-a corelat modalitatea de autorizare cu prevederile Legii 50/1991 actualizată și ale Legii 350/2001 actualizată. c) este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se află integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ. d) s-a permis studierea incintelor și prin PUZ, nu numai prin PUD, aceste prevederi fiind stabilite prin avizul de oportunitate, în conformitate cu Legea 350/2001; e) s-a introdus la funcțiuni permise și funcțiunea de alimentație publică, aceasta fiind caracteristică zonelor comerciale ca cea de față. f) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; g) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. h) s-a introdus noțiunea de drum privat constituit prin documentații de urbanism; i) se introduce posibilitatea organizării parcajelor aferente funcțiunilor și pe terenuri (la sol), nu numai în clădiri dedicate;

		j) s-a introdus, la condițiile de amplasare pe parcelă, în locul unor retrageri minime obligatorii, respectarea normelor PSI în vigoare și a prevederilor obligatorii derivate din fluxul tehnologic, precum și respectarea Codului Civil. k) s-au actualizat reglementările propuse în baza OMS abrogat, cu cele din OMS 119/2014; l) s-a rectificat regimul de înălțime specificat în metri, în corelare cu regimul de înălțime maxim dat, specificat în număr de niveluri; m) eliminarea interdicției de a se lua în calcul în cadrul POT și CUT terenul cedat din proprietatea privată către domeniul public, în vederea lărgirii profilelor stradale – această facilitare este o politică publică locală deja instituită pentru încurajarea dezvoltării rețelei stradale publice; n) se elimină limitarea suprafețelor utile ale mansardelor la maxim 60% din suprafața construită a nivelului, întrucât această prevedere contravine specificului arhitectural al zonei, cu mansarde înalte și pante mari ale acoperișurilor;
10.	G_p, G_c	a) este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se află integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ. b) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; c) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018.
11.	G_d, G_t	nu se fac modificări
12.	Ed	a) s-a scos textul ce face referire la reglementări definitive, întrucât acestea nu existau specificate la acest UTR; b) s-au rectificat condițiile de amplasare a construcțiilor pe parcela cu respectarea OMS 119/2014, cu precădere față de stabilirea unor distanțe fixe impuse prin RLU, care pot să nu acopere toate tipurile de situații din teren; c) s-au actualizat reglementările propuse în baza OMS abrogat, cu cele din OMS 119 / 2014; d) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; e) s-a completat regimul de înălțime admis cu alternativa construirii unui demisol, în loc de subsol, având în vedere specificul zonei geografice;
13.	Sp	S-a modificat în perfectă conformitate cu specificațiile din avizul MAPN / 2018, specificații care s-au menționat și în cadrul elaborării inițiale a RLU, dar de care nu s-a ținut cont.
14.	Tr	a) s-a scos textul ce face referire la reglementări definitive, întrucât acestea nu existau specificate la acest UTR; b) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. c) se introduce prevederea ca, pentru orice acces să fie solicitat avizul administratorului drumului;
15.	Ta	nu se fac modificări
16.	Tf	a) s-a scos textul ce face referire la reglementări definitive, întrucât acestea nu existau specificate la acest UTR;
17.	A	a) s-a introdus obligativitatea solicitării, pentru orice fel de investiții, a avizului Direcției Județene pentru Agricultură; b) s-au eliminat constrângerile de constructibilitate prin procente și indici, fiind introdusă obligativitatea elaborării PUD sau PUZ, în baza unui aviz de oportunitate, pentru orice investiții ce se intenționează a se realiza pe aceste tipuri de terenuri; c) s-a introdus, la condițiile de amplasare pe parcela, în locul unor retrageri minime

		obligatorii, respectarea normelor PSI în vigoare și a prevederilor obligatorii derivate din fluxul tehnologic, precum și respectarea Codului Civil.
18.	ALV	a) având în vedere motivele expuse în introducerea prezentei, construibilitatea acestei categorii de terenuri s-a diferențiat în funcție de amplasarea în cadrul localității și de suprafața afectată. b) pentru terenurile construibile s-au prevăzut condiții similare cu cele reglementate pentru zonele de tip "L";
19.	Va	a) este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se află integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ. b) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; c) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. d) s-a introdus posibilitatea efectuării de investiții pe aceste terenuri, nu numai prin PUD dar și prin PUZ, acest aspect urmând a fi stabilit prin aviz de oportunitate; e) s-a introdus la tipologia împrejuririi și tipul transparent, către spațiile publice; 9motivul este că, nu pot avea zone verzi publice împrejurite DOAR cu ziduri opace)
20.	Vs	a) este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se află integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ. b) se exceptează din suprafața maximă construită desfășurată impusă prin RLU, zonele de terase descoperite; c) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; d) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. Menționăm ca regulamentul sus-menționat este unul dintre cele mai restrictive reglemente din România, tocmai în scopul de a proteja imaginea urbană, în special în zonele centrale protejate și în care s-au instituit prin restricții impuse de valoarea arhitecturală a fondului construit. e) s-a introdus posibilitatea efectuării de investiții pe aceste terenuri, nu numai prin PUD dar și prin PUZ, acest aspect urmând a fi stabilit prin aviz de oportunitate; f) s-a introdus reglementarea împrejuririlor și pentru cele dedicate terenurilor sportive; g) s-a nuanțat procentul minim de zonă verde în incinta, în funcție de suprafață de usura impusă de tipologia activității sportive;
21.	Ve	a) la funcțiuni admise se introduc și circulații și amenajări pentru transport public; b) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. c) s-a introdus posibilitatea studierii acestor zone și prin PUZ, nu numai Masterplan și PUD;
22.	Vpr	a) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. Menționăm că regulamentul sus-menționat este unul dintre cele mai restrictive reglemente din România, tocmai în scopul de a proteja imaginea urbană, în special în zonele centrale protejate și în care s-au instituit prin restricții impuse de valoarea arhitecturală a fondului construit.
23.	Vp	a) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018.

24.	Sovata Splaiul Crișanei	-	a) se modifică, în concordanță cu planul de investiții de utilitate publică aprobat și cu acordul CZMI nr. 6, reglementările pentru SUTR-ASSSC b, inițial formulate la comanda beneficiarului, pentru care, la acea dată era de interes construirea pe acea zonă a unui parcaj public, a cărui prioritate și necesitate a fost reconsiderată datorită realizării altor dezvoltări compensatorii în zonă. - doar pentru SUTR_ASSSC_b, este admisibilă în mod justificat, pentru dezvoltări unitare, comasarea cu parcelele învecinate pentru extinderea activităților din UTR / subzone învecinate. În acest caz se va elabora un PUZ. - s-a introdus posibilitatea realizării de investiții și în baza de PUZ - în conformitate cu prevederile Legii 350/2011 actualizată;
25.	Belvedere Dealul Calvaria		a) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; b) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. c) s-a introdus posibilitatea studierii acestor zone și prin PUZ, nu numai Masterplan și PUD;
26.	Episcopia Bihor		a) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. Menționăm că regulamentul sus-menționat este unul dintre cele mai restrictive reglemente din România, tocmai în scopul de a proteja imaginea urbană, în special în zonele centrale protejate și în care s-au instituit prin restricții impuse de valoarea arhitecturală a fondului construit. b) s-a introdus derogarea pentru amplasarea anexelor gospodărești pe fund de parcelă, cu respectare Cod Civil, în conformitate cu caracterul zonei; c) s-a introdus obligativitatea respectării prevederilor OMS 119/2014; d) se elimină limitarea suprafețelor utile ale mansardelor la maxim 60% din suprafața construită a nivelului, întrucât această prevedere contravine specificului arhitectural al zonei, cu mansarde înalte și pante mari ale acoperișurilor;
27.	Parc Mihai Viteazul Olosig		a) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018
28.	Seleus		S-a eliminat: Obiectiv de utilitate publică: reamenajarea Pieței Nucetului, cu reducerea carosabilelor supradimensionate în favoarea extinderii componentei pietonale și vegetale. Se recomandă organizarea unui concurs de soluții. - întrucât nu este de actualitate; a) la amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare se derogă posibilitatea amplasării anexelor gospodărești pe fund de parcelă, cu respectare Cod Civil și OMS 119/2014, precum și înălțimea maximă la coamă a garajelor, de la 2.80 m la 3,50 m. Derogările se vor studia prin PUD sau PUZ. b) se introduce noțiunea de drum privat; c) se rectifică înălțimea maximă admisă - în metri - a clădirilor, în corelare cu regimul de înălțime în număr de niveluri; d) se elimină limitarea suprafețelor utile ale mansardelor la maxim 60% din suprafața construită a nivelului, întrucât această prevedere contravine specificului arhitectural al zonei, cu mansarde înalte și pante mari ale acoperișurilor; e) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018.
29.	Strand Malurile Crișului	+	a) se introduce obligativitatea solicitării avizului ABA Crișuri pentru construcții și amenajări din zona apelor curgătoare de suprafață; b) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018.
30.	Velența		a) s-a scos textul ce face referire la reglementări definitive, întrucât acestea nu existau specificate la acest UTR;

		b) s-au rectificat condițiile de amplasare a construcțiilor pe parcela cu respectarea OMS 119/2014, cu precădere față de stabilirea unor distanțe fixe impuse prin RLU, care pot să nu acopere toate tipurile de situații din teren; c) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; d) se flexibilizează posibilitatea organizării parcajelor în incintă, cu respectarea normelor în vigoare; e) la regimul de înălțime se introduce posibilitatea organizării de subsoluri / demisoluri; f) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. g) se elimină limitarea suprafețelor utile ale mansardelor la maxim 60% din suprafața construită a nivelului, întrucât această prevedere contravine specificului arhitectural al zonei, cu mansarde înalte și pante mari ale acoperișurilor; h) eliminarea interdicției de a se lua în calcul în cadrul POT și CUT terenul cedat din proprietatea privată către domeniul public, în vederea lărgirii profilelor stradale – această facilitate este o politică publică locală deja instituită pentru încurajarea dezvoltării rețelei stradale publice;
31.	Rim	a) s-a eliminat obligativitatea încheierii unui contract de restructurare. S-a înlocuit cu posibilitatea dezvoltării acelor zone în baza de Masterplan prin care se stabilesc condițiile-cadru de restructurare, permitând realizarea de investiții din fonduri private, altele decât cele ale detinatorilor actuali de incinte industriale și eliminarea birocratiei; b) s-a scos textul ce face referire la reglementări definitive, întrucât acestea nu existau specificate la acest UTR; c) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; d) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018 e) la amplasarea în cadrul parcelei, s-au eliminat distanțele fixe impuse, introducându-se obligativitatea respectării OMS 119 / 2014 și ale Codului Civil; f) se flexibilizează posibilitatea organizării parcajelor în incintă, cu respectarea normelor în vigoare;
32.	RrM1, RrM2, RrM3, RrM4	a) s-a scos textul ce face referire la reglementări definitive, întrucât acestea nu existau specificate la acest UTR; b) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; c) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. d) la amplasarea clădirilor față de aliniament, s-a eliminat retragerea maximă, aceasta urmând a se stabili prin PUZ, în funcție de caracterul zonei și al dezvoltării urbane; e) la amplasarea în cadrul parcelei, s-a introdus obligativitatea respectării OMS 119/2014. f) la regimul de înălțime s-a introdus posibilitatea realizării de demisoluri, ca alternativă la subsol - ținând cont de caracteristicile ariei geografice; g) eliminarea interdicției de a se lua în calcul în cadrul POT și CUT terenul cedat din proprietatea privată către domeniul public, în vederea lărgirii profilelor stradale – această facilitate este o politică publică locală deja instituită pentru încurajarea dezvoltării rețelei stradale publice;
33.	Zone de urbanizare - UM1, UM2, UM3, UIS-p,	• s-a modificat procedura de urbanizare în concordanță cu legislația națională, politicile publice locale, cu bunele practici locale de urbanizare și profilul socio-economic, geografic și geomorfologic al localității; • întrucât au fost încadrate în zone de urbanizare, subzone deja urbanizate, care

	Uliu, ULC, UET, UEI, UG_c, Uva, UVs, UVt	dispun de drumuri publice de acces asfaltate și dotate cu utilități publice, încadrate între documentații de urbanism aprobate și în baza cărora s-au eliberat autorizații de construire, s-au instituit și categorii de derogare prin avizul Arhitectului Șef sau prin Aviz de Oportunitate, de la aplicarea procedurilor de urbanizare; a) se introduce posibilitatea efectuării de sistematizări verticale și lucrări de terasament; Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați; b) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018. c) se introduce noțiune de drum privat; d) la regimul de înălțime s-a introdus posibilitatea realizării de demisoluri, ca alternativă la subsol - ținând cont de caracteristicile ariei geografice; e) pe alocuri, s-au corelat indicii urbanistici eronați, cu celelalte prevederi urbanistice ale RLU, cumulate;
34.	TDA	a) se introduce obligativitatea solicitării avizului Direcției Județene pentru Agricultură; b) se permite înființarea de unități agrozootehnice în bază de aviz de Oportunitate și PUZ; c) se permite amplasarea de unități de mică producție agricolă pe suprafețe de teren stabilite în baza de PUZ, nu predefinite prin RLU; Pentru acest tip de investiții se reglementează indicii urbanistici maximi; d) se introduce noțiunea de drum privat; e) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018
35.	TDA LV	a) se introduce obligativitatea solicitării avizului Direcției Județene pentru Agricultură; b) se permite înființarea de exploatații pomicole în bază de aviz de Oportunitate și PUZ; c) se permite amplasarea de unități de mică producție pomicolă pe suprafețe de teren stabilite în baza de PUZ. Pentru acest tip de investiții se reglementează indicii urbanistici maximi; d) se introduce noțiunea de drum privat; e) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018
36.	TDF	a) se introduce prevederea ca amplasarea mijloacelor publicitare să respecte Regulamentul local aprobat cu hotărâre de consiliu în anul 2018
37.	ZCP 01, 02, 03	nu se modifică
38.	Anexe 1,3,4,5,6, 8	nu se modifică
39.	Anexa 2	a) se modifică calculul locurilor de parcare pentru incinte industriale conform proiect de modificare HG 525/1996;
40.	Anexa 7	a) se modifică punctual glosarul de termeni în conformitate cu prevederile în vigoare ale Legii 50/1991 actualizată și ale Legii 350/2001 actualizată; b) se elimină limitarea suprafețelor utile ale mansardelor la maxim 60% din suprafață construită a nivelului, întrucât această prevedere contravine specificului arhitectural al zonei, cu mansarde înalte și pante mari ale acoperișurilor; c) se elimină definiția subiectiv restrictivă a lucarnei, aceasta nefiind caracteristică zonei geografice, arhitecturii specifice sau conformă legislației și normelor tehnice în vigoare, în domeniul construcțiilor; d) se introduce noțiune de drum privat;

Arhitect Șef

Radu Fortis

arh. Cristina - Antonina Buruiana,

Urbanist, atestat RUR pentru domeniile D și E

(Arhitect Șef al mun. Oradea, în perioada 19.06.2017 - 09.04.2018)