##### Regulament privind sustinerea constructiei de apartamente in municipiul Oradea

### **CAP.1. GENERALITATI**

1. **OBIECTIVUL PRINCIPAL AL PREZENTULUI REGULAMENT** il constituie incurajarea construirii de locuinte noi in perimetrul municipiului Oradea pentru atingerea urmatoarelor tinte :
2. stimularea pietei imobiliare si cresterea patrimoniului imobiliar rezidential
3. reglementarea functiunilor de dotari publice comune
4. cresterea densitatii urbane
5. atragerea de forta de munca in municipiul Oradea
6. **OBIECTUL REGULAMENTULUI** il constituie stabilirea conditiilor in care municipiul Oradea susține construcția de apartamente prin realizarea infrastructurii edilitare a noilor cartiere de blocuri precum si obligatiile pe care trebuie sa le indeplineasca dezvoltatorii imobiliari in acest scop.
7. **CADRUL LEGAL**

*- Legea nr.114/ 1996 republicata a locuintei cu modificarile şi completarile ulterioare*

*- Normele metodologice de aplicare ale legii nr.114/ 1996 a locuintei*

*- Legea 215 /2001 - Legea administratiei publice locale republicata,actualizata.*

1. **DEFINITII -** Termenii utilizati în cuprinsul prezentului regulament au urmatorul inteles:

**- INFRASTRUCTURA EDILITARA** – lucrarile de echipare cu retele de utilitati adiacente imobilelor, cum sunt : apa, canal menajer, canal pluvial, energie termica, iluminat stradal, precum si cele de realizare ale drumurilor interioare de incinta (incluzand partea carosabila, trotuare, plantatii de aliniament, locuri de parcare situate in afara amprentei cladirii, etc.), platforme pentru depozitare a gunoiului, spatii verzi, locuri de joaca**.**

**- DEZVOLTATOR IMOBILIAR** – Persoana juridică care efectuează toate operaţiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării şi predării către beneficiari a unor locuinţe, precum şi coordonarea surselor de finanţare necesare realizării acestor operaţiuni.

# CAP.2 ARIA DE APLICABILITATE

1. Aria de aplicabilitate a acestui regulament este delimitata:

- la sud - de Centura Municipiului Oradea – Calea Ogorului si Calea Santandreiului,

- la vest - de str. Ovid Densusianu si str. Podului

- la nord și est – de calea ferata.

# CAP.3 CONDITII DE APLICABILITATE

1. Prezentul regulament se aplica dezvoltatorilor imobiliari care indeplinesc urmatoarele conditii cumulativ:
2. proiectul de dezvoltare imobiliară este amplasat în aria de aplicabilitate menționată la art. 5;
3. Se vor realiza minim 150 apartamente pe un amplasament, pe baza unei documentatii de urbanism aprobate si a unui proiect imobiliar unitar;
4. Regimul de inaltime al blocurilor va fi mai mare sau egal cu - Subsol (Demisol) + Parter + 3 Etaje;
5. Durata de executie a blocurilor de locuinte (avand cel putin 150 apartamente) este de cel mult 3 ani, de la data semnarii acordului prevazut la art.11.
6. Cedarea cu titlu gratuit catre municipiul Oradea a tuturor terenurilor destinate infrastructurii edilitare.
7. Prezentul regulament se va aplica dezvoltatorilor imobiliari care vor realiza proiecte de ansambluri de apartamente, inclusiv celor care au, în prezent, proiectele in curs de elaborare, fiind realizata etapa de aprobare prin HCL a Planului Urbanistic Zonal, fără ca acesta să producă efecte. (adică, se găsește în oricare din etapele anterioare emiterii autorizației de construire).

## CAP.3. PREVEDERI SPECIFICE

1. **(1)** Municipiul Oradea va realiza urmatoarele lucrari de echipare a infrastructurii edilitare adiacente imobilelor, partial/ integral, dupa caz, in functie de complexitatea solutiilor tehnice adoptate, in cel mult 3 ani de la data semnarii acordului prevazut la art.10:

* retele de apa
* retele de canal menajer si canal pluvial
* retele de termoficare
* retele de iluminat stradal
* drumurile interioare de incinta (incluzand partea carosabila, trotuare, plantatii de aliniament, locuri de parcare etc.) care se leaga cu reteaua stradala
* platforme pentru depozitare a gunoiului, spatii verzi, locuri de joaca

**(2)** Municipiul Oradea va asigura realizarea infrastructurii edilitare în limita a 2.500 euro/apartament. In cazul în care valoarea lucărilor de infrastructură edilitară depășește suma limită menționată anterior, dezvoltatorul imobiliar va suporta diferența de valoarea/lucrările neacoperite de Municipiul Oradea.

1. **(1)** Dezvoltatorii imobiliari, prin documentatia de urbanism aprobata, vor ceda municipiului Oradea terenurile destinate realizării infrastructurii edilitare aferente ansamblurilor de locuințe edificate (drumuri de circulatie interioara, parcari din afara amprentei construcțiilor, zone verzi, locuri de joaca, dupa caz).

**(2)** Terenurile care urmeaza sa fie cedate, vor fi libere de sarcini, libere de eventuale constructii vechi existente pe amplasament, urmand sa fie incheiat in acest sens un act autentic intre dezvoltatorul imobiliar si municipiul Oradea.

1. Conditiile, atributiile, obligatiile si termenele de realizare ale fiecarui partener vor fi consemnate intr-un acord de parteneriat incheiat in forma autentica. Acesta va contine prevederi obligatorii fiecarui partener referitoare la:
2. durata acordului;
3. termenul pentru realizarea cedării cu titlu gratuit catre municipiul Oradea a tuturor terenurilor destinate infrastructurii edilitare;
4. detalierea si etapizarea obiectivelor de investitii asumate de catre fiecare partener. Obiectivele de investitii asumate de catre fiecare partener vor putea fi etapizate, iar dezvoltarile consecutive vor fi efectuate astfel incat investitiile initiate de catre un partener sa nu fie afectate intr-o etapa ulterioara de catre celalalt partener;
5. obligatiile partenerilor:
   * obtinerea tuturor avizelor, acordurilor necesare realizării investiţiilor asumate ;
   * obtinerea Autorizaţiilor de construire a ansamblului de apartamente în termen de cel mult 12 (douăsprezece) luni de la data intrării în vigoare a acordului de colaborare;
   * finalizarea ansamblului de apartamente în cel mult 36 (treizeci si sase) luni de la obţinerea Autorizaţiilor de construire.
   * realizarea obiectivelor de investitii în conformitate cu prevederile P.U.Z.- lui şi ale Autorizaţiilor de construire;
   * realizarea lucrărilor de infrastructură edilitară la termenele asumate prin acord.

## d) raspunderea asumata, in sensul ca, in situatia in care nu se vor îndeplini sau se vor îndeplini cu întârziere sau necorespunzător obligatiile asumate, partea în culpă datorează celeilalte părţi:

## 1) penalităţi: cuantum 0,1% din valoarea investitiei /zi de intarziere;

## 2) daune interese, dacă e cazul.

1. În vederea incheierii acordului de parteneriat, dezvoltatorul imobiliar se va adresa Primariei Municipiului Oradea cu o scrisoare de intentie însoțită de documente care atestă incadrarea in conditiile stabilite la art.6, inclusiv promisiunea de cedarea cu titlu gratuit a terenului destinat de către Municipiul Oradea a realizării infrastructurii edilitare.
2. La nivelul Primăriei Municipiului Oradea va fi constituită o structură de specialitatea care va avea următoarele atribuții principale:
   1. primirea scrisorii de intenție și a documentele depuse de dezvoltatorii imobiliari.
   2. Verificarea îndeplinirii condițiilor pentru încheierea Acordului de colaborare între Municipiul Oradea și dezvoltatorii imobiliari.
   3. Evaluarea lucrărilor de infrastructură edilitară și definitarea formei Acordului de colaborare.
   4. Urmărirea execuției prevederilor Acordului de colaborare.
   5. Coordonarea lucrărilor de infrastructură edilitară aflate în sarcina Municipiului Oradea.
   6. Orice alte atribuții referitoare la implementarea prezentului regulament.
3. Acordurile de colaborare se vor supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea.

**Oradea, 09.08.2018**