



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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



Proiect de
HOTĂRÂRE

pentru aprobarea preluării în proprietatea UAT - Municipiul Oradea și înscrierea în domeniul public
a terenurilor, în suprafață totală de 170 mp, identificate cu nr. cadastrale 217385, 217386, și 217388 - Oradea,
situate în mun. Oradea, zona străzii Ogorului

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 477018/1 din 13.11.2025, prin care Direcția Patrimoniu Imobiliar propune preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea și înscrierea în domeniul public a terenurilor, în suprafață totală de 170 mp, identificate cu nr. cadastrale 217385, 217386, și 217388 - Oradea, situate în mun. Oradea, zona străzii Ogorului nr. 46C;

Văzând H.C.L. Oradea nr. 138 din 29.02.2024 pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire hale și împrejmuire teren, str. Ogorului nr. 46C, prin care se propune lărgirea străzii Ogorului în dreptul amplasamentului studiat la profil transversal de 50,00 m, conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 796/2018; prelungirea drumului public situat pe partea sudică a amplasamentului, studiat prin PUZ-urile aprobate prin H.C.L. nr. 849/2016 și H.C.L. nr. 796/2018 și lărgirea acestuia la profil transversal de 12,00 m;

Având în vedere Declarația de renunțare la dreptul de proprietate autenticată sub nr. 1248 din 29.07.2024 de notar public Bonchiș C. Bogdan, prin care societatea Cant Furnir S.R.L. a renunțat la dreptul de proprietate asupra terenurilor, în suprafață totală de 170 mp, identificate cu nr. cadastrale 217385, 217386, și 217388 - Oradea, situate în mun. Oradea, zona străzii Ogorului nr. 46C;

Ținând cont de prevederile art. 562 alin. (2) și art. 889 din Codul civil;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c”, art. 291 alin. (3) lit. „a”, art. 139 alin. (2) și art. 296 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ;

Consiliul Local al Municipiului Oradea
Hotărâște

Art. 1. Se aprobă preluarea în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea a următoarelor terenuri situate în mun. Oradea, zona străzii Ogorului nr. 46C:

- ✓ suprafața de 36 mp, identificat cu nr. cadastral 217385, înscris în CF 217385 - Oradea,
- ✓ suprafața de 13 mp, identificat cu nr. cadastral 217386, înscris în CF 217386 - Oradea,
- ✓ suprafața de 121 mp, identificat cu nr. cadastral 217388, înscris în CF 217388 - Oradea.

Art. 2. Se aprobă trecerea imobilelor - terenuri, identificate la art. 1 - din proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, în vederea asigurării profilului stradal.

Art. 3. Se aprobă completarea Inventarului bunurilor din domeniul public al UAT - Municipiul Oradea, cu prevederile prezentei Hotărâri.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiul Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar și Direcția Economică.

Art. 5. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Primăria Municipiului Oradea (PMO) - DPI - Serviciul Terenuri / Serviciul Cadastru;
- PMO - Direcția Economică;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor;
- societatea Cant Furnir S.R.L.

INITIATOR

Primar

Florin Birta



PROIECT
AVIZAT

Secretar general
Eugenia Borbei

REFERAT DE APROBARE
pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

privind preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea și înscrierea în domeniul public a terenurilor, în suprafață totală de 170 mp, identificate cu nr. cadastrale 217385, 217386, și 217388 - Oradea, situate în mun. Oradea, zona străzii Ogorului

Prin cererea înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 431230 din 23.10.2025, reprezentantul legal al societății Cant Furnir S.R.L. a solicitat preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea a următoarelor terenuri situate în mun. Oradea, zona străzii Ogorului nr. 46C:

- ✓ suprafața de 36 mp, cu nr. cadastral 217385, înscris în CF 217385 - Oradea,
- ✓ suprafața de 13 mp, cu nr. cadastral 217386, înscris în CF 217386 - Oradea,
- ✓ suprafața de 121 mp, cu nr. cadastral 217388, înscris în CF 217388 - Oradea.

Văzând:

- ✓ H.C.L. Oradea nr. 138 din 29.02.2024 pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire hale și împrejmuire teren, str. Ogorului nr. 46C, prin care se propune lărgirea străzii Ogorului în dreptul amplasamentului studiat la profil transversal de 50,00 m, conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 796/2018, prelungirea drumului public situat pe partea sudică a amplasamentului, studiat prin PUZ-urile aprobate prin H.C.L. nr. 849/2016 și H.C.L. nr. 796/2018 și lărgirea acestuia la profil transversal de 12,00 m;
- ✓ Declarația de renunțare la dreptul de proprietate autenticată sub nr. 1248 din 29.07.2024 de notar public Bonchiș C. Bogdan, prin care societatea Cant Furnir S.R.L. a renunțat la dreptul de proprietate asupra terenurilor, în suprafață totală de 170 mp, identificate cu nr. cadastrale 217385, 217386, și 217388 - Oradea, situate în mun. Oradea, zona străzii Ogorului.
- ✓ că în baza acestei declarații, s-a radiat din CF nr. 217385, 217386, și 217388 - Oradea, dreptul de proprietate intabulat în favoarea proprietarului privat.

În vederea înscrierii acestui teren în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c”, art. 291 alin. (3) lit. „a”, art. 139 alin. (2) și art. 296 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ, În baza prevederilor art. 136 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

SUPUN SPRE DEZBATERE
ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Proiectul de hotărâre privind aprobarea preluării în proprietatea UAT - Municipiul Oradea și înscrierea în domeniul public a terenurilor, în suprafață totală de 170 mp, identificate cu nr. cadastrale 217385, 217386, și 217388 - Oradea, situate în mun. Oradea, zona străzii Ogorului.

INITIATOR
PRIMAR
FLORIN BIRTA





RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 477018/2

Data: 13.11.2025

pentru aprobarea preluării în proprietatea UAT - Municipiul Oradea și înscrierea în domeniul public a terenurilor, în suprafață totală de 170 mp, identificate cu nr. cadastrale 217385, 217386, și 217388 - Oradea, situate în mun. Oradea, zona străzii Ogorului

Prezentul Raport de specialitate s-a întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri, în baza Referatului de aprobare nr. 477018/1 din 13.11.2025, pentru preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea și înscrierea în domeniul public a terenurilor, în suprafață totală de 170 mp, identificate cu nr. cadastrale 217385, 217386, și 217388 - Oradea, situate în mun. Oradea, zona străzii Ogorului nr. 46C.

Prin H.C.L. Oradea nr. 138 din 29.02.2024 pentru aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire hale și împrejmuire teren, str. Ogorului nr. 46C, se propune lărgirea străzii Ogorului în dreptul amplasamentului studiat la profil transversal de 50,00 m, conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 796/2018; prelungirea drumului public situat pe partea sudică a amplasamentului, studiat prin PUZ-urile aprobate prin H.C.L. nr. 849/2016 și H.C.L. nr. 796/2018 și lărgirea acestuia la profil transversal de 12,00 m.

În acest sens, prin Declarația de renunțare la dreptul de proprietate autentificată sub nr. 1248 din 29.07.2024 de notar public Bonchiș C. Bogdan, societatea Cant Furnir S.R.L., prin reprezentantul său legal, a renunțat la dreptul de proprietate asupra terenurilor, în suprafață totală de 170 mp, identificate cu nr. cadastrale 217385, 217386, și 217388 - Oradea, situate în mun. Oradea, zona străzii Ogorului nr. 46C.

În baza acestei declarații, s-a radiat din CF nr. 217385, 217386 și 217388 - Oradea, dreptul de proprietate al proprietarului privat.

În art. 889 al Codului civil, privitor la renunțarea la dreptul de proprietate se specifică următoarele:

- (1) *Proprietarul poate renunța la dreptul său printr-o declarație autentică notarială înregistrată la biroul de cadastru și publicitate imobiliară pentru a se înscrie radierea dreptului.*
- (2) *În acest caz, comuna, orașul sau municipiul, după caz, poate cere înscrierea dreptului de proprietate în folosul său, în baza hotărârii consiliului local, cu respectarea dispozițiilor legale privind transferul drepturilor reale imobiliare, dacă o altă persoană nu a solicitat înscrierea în temeiul uzucapiunii.*

Conform art. 562 alin. (2) al Codului civil, momentul în care se stinge dreptul de proprietate este cel în care declarația de renunțare este înscrisă în cartea funciară, în condițiile legii.

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c”, art. 291 alin. (3) lit. „a”, art. 139 alin. (2) și art. 296 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

În baza prevederilor art. 136 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNEM Consiliului Local al Municipiului Oradea

1. Aprobarea preluării în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea a următoarelor terenuri situate în mun. Oradea, zona străzii Ogorului nr. 46C:
 - ✓ suprafața de 36 mp, identificat cu nr. cadastral 217385, înscris în CF 217385 - Oradea,
 - ✓ suprafața de 13 mp, identificat cu nr. cadastral 217386, înscris în CF 217386 - Oradea,
 - ✓ suprafața de 121 mp, identificat cu nr. cadastral 217388, înscris în CF 217388 - Oradea.
2. Aprobarea trecerii imobilelor - terenuri identificate la pct. 1 din proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, în vederea asigurării profilului stradal.
3. Aprobarea completării Inventarului domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, referitor la imobilele - terenuri identificate la pct. 1 din prezentul Raport de specialitate.

Lucian Popa

Director executiv

Cristian Popescu

Director executiv adj.

Steliana Marinescu

Șef - Serviciul Terenuri

Întocmit: Marius Boșca

CARTE FUNCİARĂ NR. 217386

COPIE

Carte Funciară Nr. 217386 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	217386	13	Teren neimprejmuit; Imobil neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
101188 / 30/07/2024		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. nr.1247, din 29/07/2024 emis de Bonchis Constantin Bogdan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 217386 a imobilului cu numarul cadastral 217386 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 156075 inscris in cartea funciara 156075;	A1
Act Notarial nr. CVC AUT.834, din 16/06/2020 emis de Popa Carmen Teodora;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare în seria rangului înch. nr.55739 din 16.06.2020, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) S.C.CANT FURNIR SRL	A1 / B.3
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 156075/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 55739 din 16/06/2020;		
Act Notarial nr. Declaratie aut nr.1248, din 29/07/2024 emis de Bonchis Constantin Bogdan;		
B3	Se notează renuntarea la dreptul de proprietate asupra imobilului in conformitate cu art. 562 alin. 2 Cod Civil coroborat cu art. 889 alin 1 Cod Civil	A1

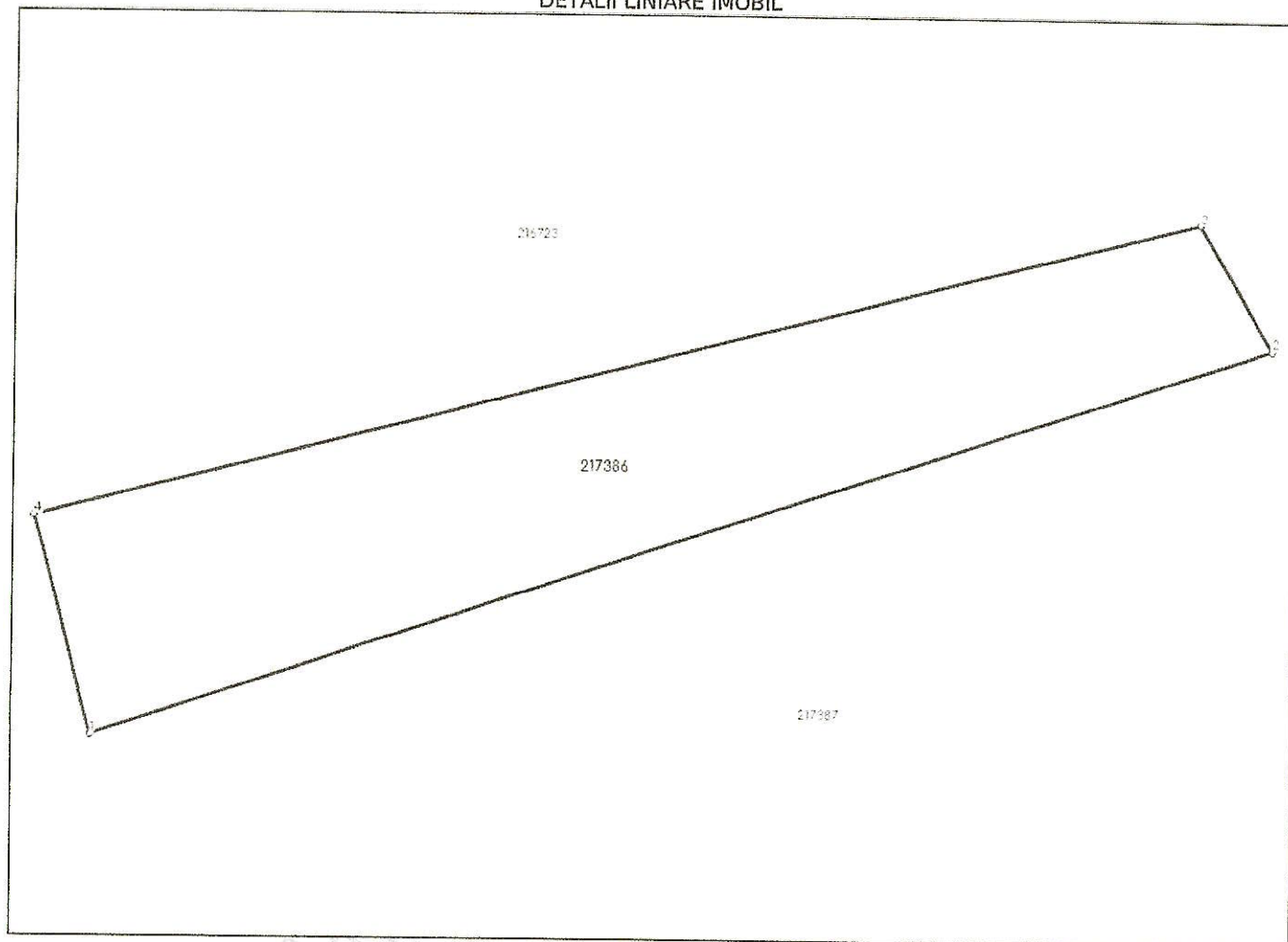
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
217386	13	Imobil neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	13	-	-	-	

Date referitoare la construcții**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.595
2	3	1.121
3	4	9.278
4	1	1.747

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

CARTE FUNCİARĂ NR. 217385
COPIE

Carte Funciară Nr. 217385 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	217385	36	Teren neimprejmuit; Imobil neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
101188 / 30/07/2024		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. nr.1247, din 29/07/2024 emis de Bonchis Constantin Bogdan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 217385 a imobilului cu numarul cadastral 217385 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 156075 inscris in cartea funciara 156075;	A1
Act Notarial nr. CVC AUT.834, din 16/06/2020 emis de Popa Carmen Teodora;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare în seria rangului înch. nr.55739 din 16.06.2020, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1	A1 / B.3
	1) S.C.CANT-FURNIR SRL	
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 156075/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 55739 din 16/06/2020;</i>	
Act Notarial nr. Declaratie aut nr.1248, din 29/07/2024 emis de Bonchis Constantin Bogdan;		
B3	Se notează renuntarea la dreptul de proprietate asupra imobilului in conformitate cu art. 562 alin. 2 Cod Civil coroborat cu art. 889 alin 1 Cod Civil	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

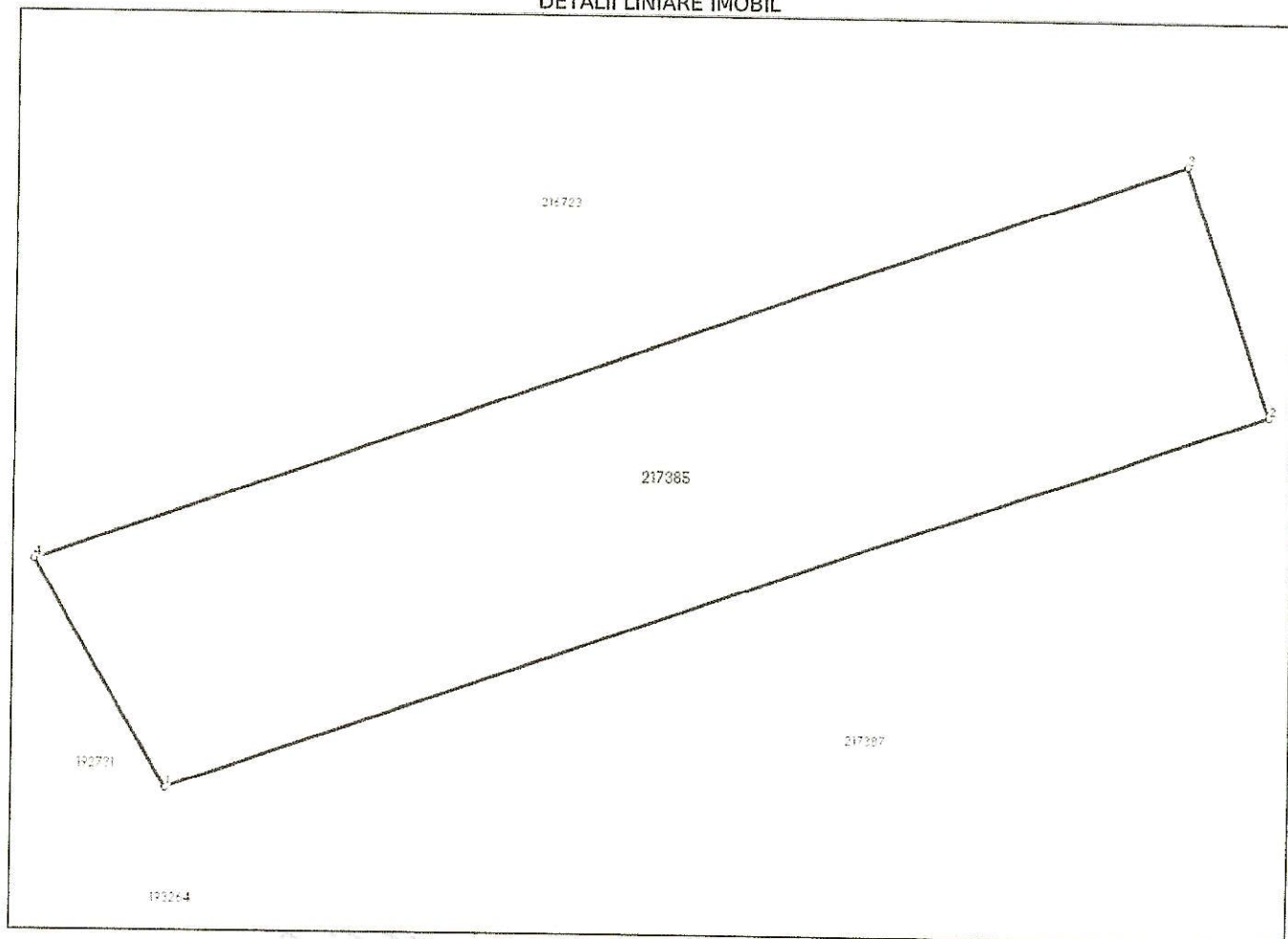
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
217385	36	Imobil neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	36	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	12.498
2	3	2.845
3	4	13.064
4	1	2.831

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

CARTE FUNCİARĂ NR. 217388
COPIE

Carte Funciară Nr. 217388 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	217388	121	Teren neimprejmuit; Imobil neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
101188 / 30/07/2024		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. nr.1247, din 29/07/2024 emis de Bonchis Constantin Bogdan;		
B1	Se înființează cartea funciara 217388 a imobilului cu numărul cadastral 217388 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 156075 înscris în cartea funciara 156075;	A1
Act Notarial nr. CVC AUT.834, din 16/06/2020 emis de Popa Carmen Teodora;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare în seria rangului înch. nr.55739 din 16.06.2020, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) S.C.CANT-FURNIR SRL <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 156075/Oradea, înscrisa prin încheierea nr. 55739 din 16/06/2020;</i>	A1 / B.3
Act Notarial nr. Declarație aut nr.1248, din 29/07/2024 emis de Bonchis Constantin Bogdan;		
B3	Se notează renunțarea la dreptul de proprietate asupra imobilului în conformitate cu art. 562 alin. 2 Cod Civil coroborat cu art. 889 alin 1 Cod Civil	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

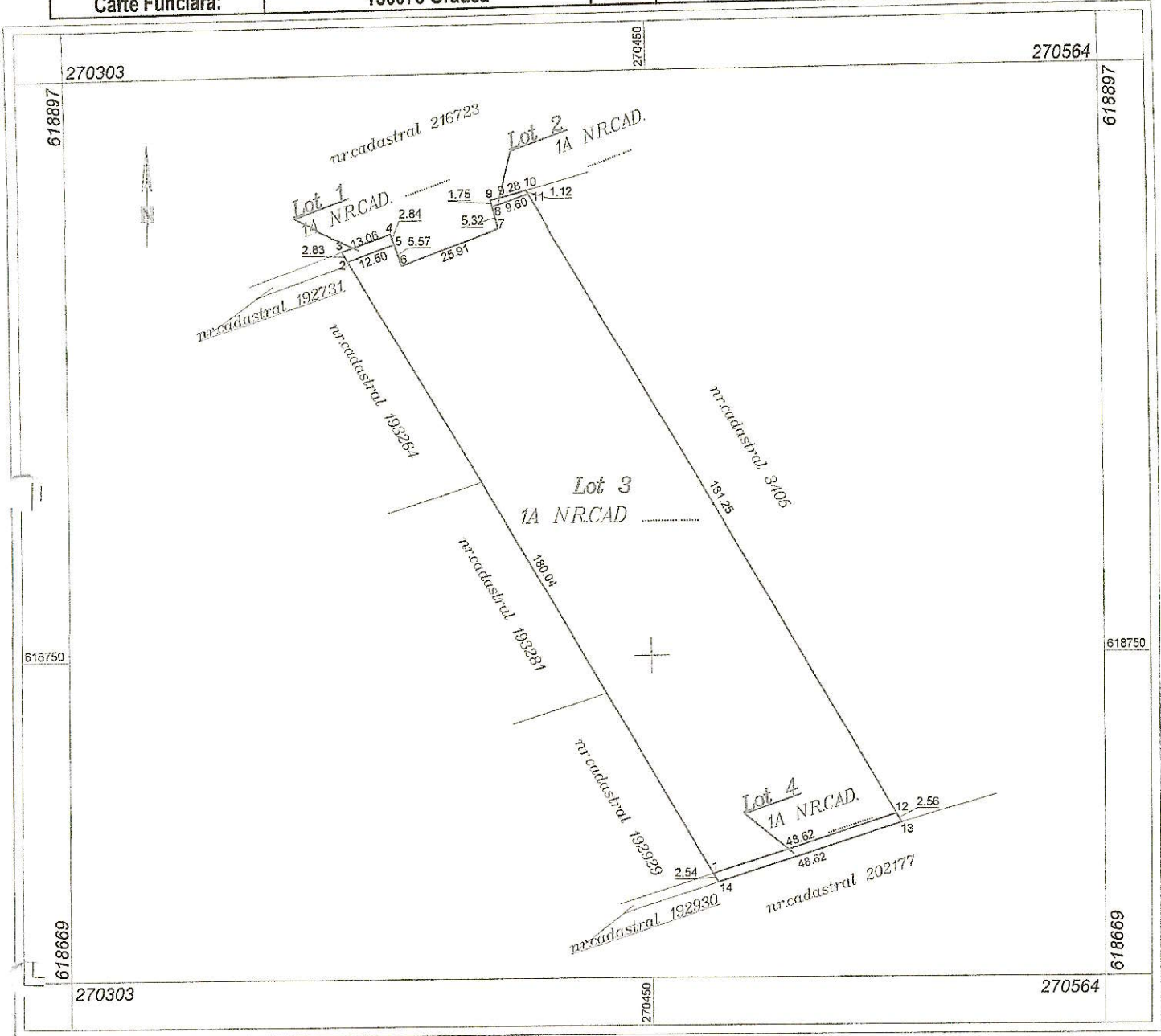
Neutilizabil în Circuitul
Civil

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE

Scara 1:1500

(intravilan)

Numar cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
156075	8600	Mun. Oradea - intravilan, jud. Bihor	
Carte Funciara:	156075 Oradea	UAT	Oradea



DEZLIPIRE IMOBIL

Situatia actuala (inainte de dezlipire/alipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire)			
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descriere imobil	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descriere imobil
156075	8600	A	Intravilan, Imobil neimprejmuit	217385	36	A	Lot 1
				217386	13		Lot 2
				217387	8430		Lot 3
				217388	121		Lot 4
Total	8600			Total	8600	-	-
Executant: Ing. Stefan Alexandru Andrei Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BH-F Nr.0300/30.08.2017 Data: 29.02.2024 Alexandru-Andrei Stefan				Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura digitala de Daniel-Vladimir Ilies Data: 2024.02.27 14:17:45 +02'00' Daniel-Vladimir Ilies			

Digitally signed by Alexandru-Andrei Stefan

Date: 2024.02.05 16:23:22 +02'00'



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire hale și împrejurire teren,
str. Ogorului, nr. 46C, nr. cad. 156075 - Oradea**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 29.02.2024;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire hale și împrejurire teren, str. Ogorului, nr.46C, nr.cad.156075 - Oradea;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul sub nr. 77065/1 din data de 19.09.2024;

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 77065/2 din data de 19.09.2024, întocmit de către Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire hale și împrejurire teren, str. Ogorului, nr. 46C, nr. cad. 156075 - Oradea, elaborat la inițiativa beneficiarului **SC CANT FURNIR SRL** în vederea stabilirii condițiilor de construire hale și împrejurire teren, pe o parcelă situată în UTR Et (conform PUZ aprobat), rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

- Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Ogorului, în rest de terenuri aflate în proprietate privată;
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG - ului municipiului Oradea, aprobat prin HCL nr. 501/2016, terenul studiat este situat în UTR UEt.
- Amplasamentul se află în zona de studiu al PUZ-ului aprobat prin HCL nr.796/2018; Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 796/2018, amplasamentul a trecut în zona funcțională Et, iar pentru mobilarea parcelei va fi studiată prin PUD (condiție stabilită în PUZ);
- Regim maxim de înălțime: (1-3S)+P+5+1R, cu Hmax.= 25,0m la coama și 21,0m la cornisa - conform PUZ aprobat;
- POT max = 50,0%, - CUT max = 2,4 - conform PUZ aprobat;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din str.Ogorului și pe drumurile publice identificate cu nr. cad. 195127 și nr. cad. 202177;

Situația juridică:

Terenul studiat are o suprafață de 8.600,0 mp și este identificat cu nr.cadastral 156075 înscris în CF nr. 156075 – Oradea, proprietar S.C. CANT FURNIR S.R.L;

Terenul este liber de construcții;

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelilor de apă, canalizare, energie electrică din zonă.

Ținând seama de prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată prin Legea nr. 453/2001;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;

În baza art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire hale și împrejurire teren, str. Ogorului, nr.46C, nr. cad.156075 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;

Descrierea soluției propuse:

Prin documentația de urbanism se propune construire hale și împrejurire teren, conform aviz Arhitect Șef nr.1758/21.09.2023 și conform proiect nr. 295/2023 întocmit de către urbanist Szabo Ane Marie, planșa 3/U;

Reglementari urbanistice

- Construire hale si imprejmuire teren, conform proiect întocmit de catre arh. Szabo Ane Marie;
- Regim maxim de înălțime admis: (1-3S)+P+5+1R;
- POT maxim admis = 50,0%, CUT maxim admis = 2,4 (conform PUZ aprobat);
- Retrageri gard: la 25,0m din axul str.Ogorului;
- Retrageri fata de aliniament: min.45,0m din axul str.Ogorului, min.10,0m de la aliniamentul drumului public situat pe partea sudica a amplasamentului;
- Retrageri laterale: min.4,50m;
- Se va amenaja in incinta: locuri de parcare, aferente functiunii, in incinta conform PUG - Anexa 2 si spatiu verde min.20% din suprafata totala a parcelei;
- Se propune:
 - largirea str. Ogorului (in dreptul amplasamentului studiat) la profil transversal de 50,0m, conform PUZ aprobat cu HCL 796/2018;
 - prelungirea drumului public (situat pe partea sudica a amplasamentului), studiat prin PUZ-urile aprobate cu HCL nr.849/2016 si HCL nr.796/2018 si largirea acestuia la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);
- La autorizare se va prezenta documentul in baza caruia se va face transferul terenului, din proprietate privata in proprietatea publica a municipiului Oradea si dovada inregistrarii respectivului document la Directia Patrimoniului Imobiliar;
- Accesul în/din incintă în prima fază se va realiza din drumurile publice identificate cu nr. cad. 195127 și nr. cad. 202177;
- Accesul pe partea nordică a amplasamentului se va realiza doar dupa construirea drumului colector conform propunerii din plansa 3/U;

Asigurarea utilitatilor: alimentarea cu energie electrică, se va realiza prin racord la rețele edilitare existente în zonă pe cheltuiala beneficiarilor;

Art.2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUD, au un termen de valabilitate de 4 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUD trebuie puse în aplicare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Direcția Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic de Detaliu, **SC CANT FURNIR SRL**, prin grija Direcției Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism si Avize
- Directia Juridica prin grija Direcției Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism si Avize
- Se publică în Monitorul Oficial Local al județului Bihor

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Filimon Lavinu - Teofil

Oradea, 29 februarie 2024
Nr. 138



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Hotărârea a fost adoptată cu 26 de voturi „pentru” și 1 vot „neparticipare”

Notă: Documentația care stă la baza acestei hotărâri, se poate consulta pe www.oradea.ro la secțiunea „Monitorul Oficial” – „Registrul pentru evidența proiectelor de hotărâri ale autorității deliberative” și pe www.oradea.ro la secțiunea „Informații de Interes Public” – „Planuri Urbanistice”

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1391 din 21.03.2023

În scopul: construire hale si imprejmuire

Ca urmare a cererii adresate de "CANT FURNIR SRL reprezentat prin HEPCAL VICTORIA

cu domiciliul */sediul în județul BIHOR municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada Ioan Corneli _____, nr. 29, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 118932, din 09.03.2023
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna
Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Ogorului
nr. 46C, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*: - Numar CF 156075; - Numar cadastral 156075;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016 și modificat prin HCL Oradea nr. 260/31.03.2021, HCL Oradea nr. 1008/21.12.2021.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar SC CANT FURNIR SRL cota 1/1 - conform CF 156075/2020

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- imobil situat în zona construcții cu înălțime de peste 10m - STS (DJTS)

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF: teren arabil

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG - Uet - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar

- destinație stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 796/2018

Zona fiscală C

3. REGIMUL TEHNIC

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar.

Organizare urbană bazată pe un regim de construire deschis.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim de înălțime variabil, funcție de caracterul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de stabilitatea CUT.

• 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 apa-canal și energie electrică) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentații de urbanism aprobate și la infrastructura edilitară aferentă acestora (cel puțin apa-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, 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, de regula, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate și edificabile, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

Etapile procedurii de urbanizare implică:

- 1) 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 și a cererii de dezvoltare formulate de către inițiatori.
- PUZ de urbanizare va trata, 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 prin intermediul propunerilor PUZ de urbanizare se poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiții:

- pentru fiecare etapă se poate elabora, în vederea detalierii prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ cu respectarea PUZ de urbanizare.
 - fiecare etapă va reglementa, de regula, o suprafață minimă de un cvartal, cuprins între trei / patru artere majore de circulație, existente / propuse prin PUZ de urbanizare;
- PUZ de urbanizare și PUZ, se vor conforma reglementărilor PUG și RLU.

PUZ de urbanizare va detalia:

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
 - modelarea / remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, conformă prezentului RLU.
- 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.

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 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 trama 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 trama 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.

- 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 conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului 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 Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs_P.

Se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de 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.

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

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

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.
Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef;
Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1.50 m lățime, piste pentru bicicliști.
Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Uva.
S_UIs_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente - a se vedea RLU aferent Uls_P.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de administrarea afacerilor
Funcțiuni financiar bancare
Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de cultură
Funcțiuni de învățământ și cercetare
Funcțiuni de sănătate și asistență socială
Funcțiuni sportive
Funcțiuni de turism
Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni
Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice
Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea, de regulă, funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu fie amplasate exclusiv în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei sau în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze, de preferință, din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin ochiuri mobile în vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat;

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

REGIM ALINIERE

Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m. Prin PUZ de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.

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

RETRAGERI

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, cu condiția respectării prevederilor normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus, referitoare la înălțime.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate, referitoare la înălțime).

ELEMENTE VOLUMETRIE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Pentru a determina un imagine urbană unitară prin PUZ de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce privește volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale fațadelor, culorile etc.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ

Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S/D)+P+5+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

DIMENSIUNI ȘI SUPRAFEȚE

Se considera construibile, parcelele ce îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
vor avea front la stradă

- (a) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m
- (b) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 1000 mp
- (d) vor avea formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente sau propuse, ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUZ, în funcție de specificul activității desfășurate, cu condiția integrării prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ. Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

CIRCULAȚIA PIETONILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate, sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m (conform prevederi OMS 119 / 2014) de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față

de aliniament. Suprafețele verzi nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje: conform Anexei 2

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

S_UIs_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente - a se vedea RLU aferent UIs_P.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

IV. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,4

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

CUT maxim = 3,0

Parcela a fost studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 796/2018 - privind dezvoltarea unor activități economice terțiare; Construire sedii firmă și hale depozitare pe terenul care a generat PUZ-ul nr.cad.196098, 196099, zona str.Ogorului, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei și regulamentul aferent, conform documentației tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre:

Prin documentația de urbanism se studiază aria delimitată la nord - de str.Ogorului, la vest - teritoriul studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.849/2016, la est - incinta CET II, iar la sud - limita de proprietate a terenului care a generat PUZ-ul, stabilindu-se:

a) reglementările urbanistice pentru zona studiată prin PUZ

b) reglementările urbanistice, în detaliu, pentru terenul care a generat PUZ-ul;

c) dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată;

a) Reglementările urbanistice pentru zona studiată prin PUZ

- funcțiuni predominante: activități economice cu caracter terțiar;

- H max : 21,0m, Hmax la coama 25,0m; regim de înălțime: (1-3S)+P+5+1R;

- POT max = 50,0%, respectiv 60,0% pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public::

- CUT max = 2,4, respectiv 3,0 pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public;

- retragerea față de aliniament: minim 45,0m din axul str.Ogorului;

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;

- vor fi asigurate locurile de parcare aferente funcțiilor, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016 (anexa 2);

- spații verzi amenajate: minim 20,0% din suprafața parcelei.

b) Reglementările urbanistice, în detaliu, pentru terenul care a generat PUZ-ul

- funcțiuni propuse: sedii firmă, hale depozitare, comerț en-gross și en detail;

- POT max = 50,0%, respectiv 60,0% pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public::

- CUT max = 2,4, respectiv 3,0 pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public;

- H max : 21,0m, Hmax la coama 25,0m

- limita de implantare: minim 50,0m din axul str.Ogorului;

- retrageri față de mejdiile laterale: minim 9,0m;

- retrageri față de mejdia posterioară: minim 6,0m;

Mobilarea terenului și amenajarea incintei (parcări, spații verzi, platforme, circulație în incinta...) sunt figurate în planșa 08A

Pentru restul parcelelor cuprinse în zona de studiu a PUZ-ului, mobilarea se va studia prin documentații de urbanism de tip PUD.

c) Dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată;

Se propune:

- prelungirea drumului public studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.849/2016, și lărgirea acestuia la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor): Planul de amplasament și delimitare a imobilului reprezentând drum public (constituit în prelungirea drumului public studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.849/2016) a fost aprobat cu HCL nr.637/2018;

- lărgirea, etapizată a str.Ogorului la profil transversal de 50,0m ; În dreptul amplasamentului care a generat PUZ-ul, este asigurată o distanță de minim 25,0m din ax pe partea beneficiarilor. Terenul situat între str.Ogorului și terenul beneficiarilor se află în proprietatea municipiului Oradea (conform HCL nr.637/2018)

- accesul la terenul care a generat PUZ-ul se va realiza, provizoriu, direct din str.Ogorului, iar în varianta definitivă, din drumul colector, conform avizului nr.43556/11.07.2017 de la CNAIR – Regională Cluj și avizului nr.447571/SR/BR/10.05.2017 de la IPJ Bihor;

- se va putea realiza un acces secundar din drumul constituit în sudul teritoriului studiat;
- terenul necesar lărgirii drumului de acces secundar va trece din domeniul privat în proprietatea publică a municipiului Oradea, în mod etapizat, pe măsura dezvoltărilor, prima etapă revenind inițiatorilor PUZ-ului; Conform declarațiilor autentificate notarial nr.2732/11.07.2018 și 2733/07.11.2018, inițiatorii PUZ-ului renunță la dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu nr.cad.201989 (provenit din dezmembrarea nr.cad.196099) și nr.cad.201999 (provenit din dezmembrarea nr.cad.196098), urmând ca acesta să treacă în proprietatea UAT Oradea, și apoi să-și schimbe categoria de folosință în drum public, prin grija Direcției Patrimoniu Imobiliar. În acest sens beneficiarii PUZ-ului au obligația să depună documentele necesare la Direcția Patrimoniu Imobiliar din cadrul Primăriei Municipiului Oradea.

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente pe str.Ogorului;

Nu s-a prezentat o propunere.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat^{*)} pentru: **intocmire PUD, DTAC și obținere avize pentru construire hale și împrejurumire teren**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția Pentru Protecția Mediului Bihor, Oradea, B-dul Dacia, nr. 25/A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- | | | |
|---|---|---|
| ☒ alimentare cu apă | ☒ gaze naturale | Alte avize/acorduri: |
| ☒ canalizare | ☐ telefonizare | ☒ RCS&RDS |
| ☒ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | ☐ GTS TELECOM |
| ☒ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | ☐ SC TRANSGEX |
| ☒ contract transport moloz cu o firma de salubritate licențiată | ☒ SC Orange SA | |

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|---|---|--|
| ☒ securitatea la incendiu (daca este cazul) | ☐ protecția civilă | ☒ sănătatea populației |
|---|---|--|

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

- | | | |
|--|---|--|
| ☒ DJTS Bihor | ☒ Poliția Rutieră | ☒ Administrator Drum |
|--|---|--|

d.4) studii de specialitate:

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| ☒ Studiu geo | ☐ | ☐ |
| ☒ aviz Arhitect Șef | ☒ | extras CF pt. terenul destinat căilor de acces -categorie de folosință drum public |

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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

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

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

PRIMAR,
Florin Birta

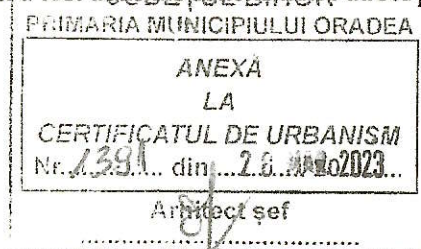
SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortis

INSPECTOR,
Natalia Mitran

Achitat taxa de 92 lei conform chitanței nr. 210036/09.03.2023

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



ROMÂNIA
Județul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Cod operator: 16136/2010
Primar
Nr. 67056 din _____

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

**se prelungește valabilitatea
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. 1391 din 28.03.2023

de la data de 28.03.2024 până la data de 28.03.2025

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Florin Birta

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortiș

SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Natalia Mitran

Data prelungirii valabilității: 28.03.2024

Achitat taxa de 27,6 lei conform chitanței nr. 210108/07.02.2024

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.



	PROPIUR
REGIM DE INALTIME	Pator
FUNCTIE PRINCIPALA	Dinazone
AC MAXIM PROPUS	4 300.00 MP
AD MAXIM PROPUS	4 300.00 MP
POT PROPUS	50.00 %
POT MAXIM	50.00 %
CUT PROPUS	0.50
CUT MAXIM	2.40
N MAXIM	12.00 ML

PROFIL STRADAL STR. OGORULUI TIP II-A-50 M, EXTRAS DIN PUG OR

SOF PROIECT ORDINATA PROIECTAT	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	11009	CONSTRUCȚIE HALE ȘI ÎMPREJMUIRE, ORADEA, NR. CAD. 150075, JUD. BIHOR
	ARIH. SZABO ANE MARIE		DATA 05/2023	PLAN REGLEMENTARI

GRADEA, nr cad. 156075, jud Bihor

• ZONA IN STUDIO

- ZONA IN STUDIU
- LIMITA PARCELEL IN STUDIU
- LIMITA DE PARCELANE

ZONARE FUNZIONALE CONFRONTUO

- ZONA FUNCȚIONALĂ A UEI
ZONA FUNCȚIONALĂ A EI
ZONA FUNCȚIONALĂ A LU
ZONA DE PROTECȚIE LEA
ZONA DE PROTECȚIE CALFERATE
ZONA DE PROTECȚIE CRUM DE CENȚURA
(OCOLULI)
STRADA OCOLULUI DOMENIU PUBLIC
TRASEE STRADALE SECUNDARE
ȘI CENUȘI COLECTORE - DOMENIU PUD
ZONA REGLEMENTATĂ NRU PUZ
APROBAT PUN HCL 795/2013

 • REȚEA DE APA CALDĂ
 • REȚEA DE CURENȚ ELECTRIC

©. ALNABENT ST

- ZONA DE IMPLANTARE CONSTRUCTIE MALE
 - CIRCULATI AUTO SI PIETONALE, PARCARI DOMESTIC PRIVAT
 - ZONE VERZI MIN 20 % DIN SUPRAFATA
- CONCLUZII**
- ZONE DONATE COMUNEI PUBLICE
 - LARGIMEA STR. COCORULUI SI A STRAZII PUBLICE DE LA EST
 - 5 = 40,10 MP, - LARGIMEA STR. COCORULUI
 - 5 = 121,10 MP, - LARGIMEA STRAZII "A"

Journal of Management Inquiry 22(1)

- • RACORD LA REȚEAUA DE APA CALDĂ
 • RACORD LA REȚEAUA DE CURENT ELECTRIC

175628-C1

175629-C1

188013 187983

192731
25.70 mp

193264

193290

192752

191977

193281

155091

155084

15510.2

195127

192928

192530

211331

193285

170913

STAMPED: 1758-21-09-23
ARCHITECT SEE

BIRCU INDIVIDUAL ARH. SZABO ANE MARIE ORADEA, STR. GHEORGHE DOJA NR. 59/C CUI 26209062 0737 04069, szabo_niemar@yahoo.com		SC CANT FURNIR SRL pld HEPICAL VICTORIA	
NUME SI PRENUME ARH. SZABO ANE MARIE SER PROIECT URBANISM PROIECTAT	DATA ARH. SZABO ANE MARIE	SEMNATURA 1/10/08	CONSTAURE HALE SI IMPREZINGURE ORADEA, NR. CAD. 16575, STR. BICHR PLAN CIRCULATIA TERENURILE