



# 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 privind aprobare PUZ - etapa 3 din PUZ aprobat cu HCL 204/2022 și construire hala de producție și birouri str. Corneliu Baba nr.1, nr.cad.214526, Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 440549/2/19.12.2022 întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea privind aprobare **PUZ – etapa 3 din PUZ aprobat cu HCL 204/2022 și construire hala de producție și birouri str. Corneliu Baba nr.1, nr.cad.214526, Oradea**, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 197/19.01.2022, la inițiativa beneficiarei **SPINEX FARM S.R.L.** proiect nr. 352/2022 elaborat de către arh. Szabo Ane Marie, specialist cu drept de semnătură RUR pe baza documentației depuse cu nr. 437089/15.12.2022. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind reglementare zona, reprezentând etapa 3 din PUZ aprobat cu HCL 204/2022 și construire hala producție, birouri, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

#### Incadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în partea vestică a localității;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR Uei- zona de activități economice cu caracter industrial și definită ca UTR\_Ei conform documentației de urbanism de tip PUZ aprobat cu HCL 204/2022, reprezentând etapa 3 din Masterplan;

- regim de construire: deschis;
- funcțiuni propuse: zona de activități economice cu caracter industrial și servicii - funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport;
- H max la cornișă = 21,0m, Hmax. = 25m, regim max.de înălțime (1-2S)+P+4E+R;
- POT max = 60%; - CUT max = 1,2;
- retragerea față de aliniament: minim 6,0m respectiv min.10,0m conform plansa U5;
- retrageri minime față de limitele laterale: H/2 măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: H măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0m;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str. Corneliu Baba.

#### Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 29855,0mp și este format din terenul care a generat PUZ-ul, cu suprafața de 4432,0mp, identificat cu nr.cad. 214526, înscris în CF nr. 214526, Oradea, proprietari SPINEX FARM S.R.L., terenul identificat cu nr.cad. 208779 înscris în CF 208779, proprietar [REDACTED] cu S=4770,0mp, terenul identificat cu nr.cad.172863 înscris în CF 172863 proprietar MUNICIPIUL ORADEA (proprietate publică), cu S=702mp, terenul identificat cu nr.cad.160012 înscris în CF 160012 proprietar S.C. AGORA AGROIND S.R.L. cu S=3988mp, terenul identificat cu nr.cad.208150 înscris în CF 208150 proprietar S.C. ALCLIN CONSTRUCT S.R.L. cu S=2590mp, terenul identificat cu nr.cad. 7355/2 înscris în CF 182983 proprietar PAROHIA GRECO CATOLICA ORADEA cu S=6298mp, terenul identificat cu nr.cad.214340 înscris în CF 214340 cu S=6737/12583mp-DRUM PUBLIC;

Terenul care a generat PUZ-ul identificat cu nr.cad. 214526, înscris în CF nr. 214526, Oradea, proprietar SPINEX FARM S.R.L.provine din dezmembrarea imobilului identificat cu nr. cad. 208780. În urma

operațiunii cadastrale efectuate au rezultat 3 loturi: unul, indentificat cu: nr.cad. 214526 (S=4432mp), proprietar SPINEX FARM S.R.L. și 2 indentificate cu nr.cad. 214527 și 214528, cu destinația drum public, pentru care, cu adresa 375477/DPI/26.10.2022, s-a solicitat Primăriei Municipiului Oradea, acceptarea renunțării la dreptul de proprietate.

**Rețele tehnico edilitare:** se va realiza record la rețelele edilitare existente în zona prin extinderea acestora pe toată zona studiată;

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 comisiei de specialitate a Consiliului Local, În baza art.129 alin.2, lit.c) și alin.6, lit.c) și art.139, alin.3, lit.e) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

### Hotărâște:

**Art.1.** Se aprobă **PUZ etapa 3 din PUZ aprobat cu HCL 204/2022 si construire hala de productie si birouri str. Corneliu Baba nr.1, nr.cad.214526, Oradea,**, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Parcela care a generat PUZ-ul, face parte din teritoriul reprezentând etapa 3 din documentația de urbanism aprobată cu HCL 204/2022.

#### **Documentația de urbanism propune:**

1. Impartirea zonei in 2 subetape

- În etapa 3.A se vor constitui si reglementa 2 zone funcționale: UTR\_Ei și UTR\_Is

UTR\_Is, zona de instituții și servicii constituite în ansambluri independente, s-a definit astfel datorită prezenței unui ansamblu arhitectural, din care un imobil este cu valoare patrimonială; Mobilarea se va stabili prin PUD/PUZ

- Etapa 3.B se va reglementa printr-o documentatie ulterioara de tip PUZ

2. Reglementarea profilului stradal

**Se propune**, pe parcela care a generat PUZ-ul, construirea unei hale cu destinația producție produse farmaceutice și birouri conform proiect nr.352/2022 întocmit de S.C. ARCHIBET S.R.L., arh. Szabo Ane Marie, planșe aferente 3/U, 4/U, 5/U, 6/U, 7/U, 8/U;

- POT propus=49%
- CUT propus=0,6
- Regim de înălțime propus: P+Ep
- Imobilul se va amplasa conform Plan de situație mobilare 7/U la 1,5m de meșdia nord estică cu acordul proprietarilor afectati și păstrarea distanței de 12.00 m între constructii;
- În incintă se vor amenaja minim 20 de locuri de parcare (din care 5 locuri dotate pentru încărcare mașini electrice)
- Spații verzi amenajate- minim 20%
- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm 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 2,5m.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

**Asigurarea utilitatilor/ Echipare tehnico-edilitară**



- alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin extindere si bransare la retelele existente in zona, prin grija si pe cheltuiala beneficiarilor;
- conform PUZ-ului aprobat cu HCL 204/2022, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

#### **Circulații și accese**

- accesul în zonă se va realiza din drumul de legatura Oradea - Santandrei (cu profil transversal de 18,0m), str. Corneliu Baba (cu profil transversal propus de 17,0m pe directia sud-vest si profil transversal de 14,0m pe directia sud-est), drumul public cu profil transversal propus de 17,0m, studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.59/2017;
- se propune reglementarea străzilor adiacente amplasamentului studiat, pe partea beneficiarilor, la profil transversal de 15,0m, respectiv 17,0m conform Plan formă de proprietate și circulația terenurilor 5/U;
- terenul necesar constituirii si largirii drumurilor va trece, etapizat, din proprietate privata in proprietatea Municipiului Oradea cu destinatia de drum public.

Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri balastate), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ";

Aceasta mentiune se va inscrie in CF, prin grija Directiei Juridice si in autorizatiile de construire eliberate pentru constructiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului Sef " .

**Art.2.** Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

**Art.3.** Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentului Urbanism si Avize;

**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, **SPINEX FARM S.R.L.**, prin grija Compartimentului Urbanism si

Avize

- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Directia Patrimoniului Imobiliar
- Directia Juridica
- Directia Tehnica
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul [www.oradea.ro](http://www.oradea.ro)

**PRIMAR,**  
**Florin Birta**



**PROIECT AVIZAT,**  
**SECRETAR GENERAL**  
**Eugenia Borbei**



România  
Județul Bihor  
Municipiul Oradea  
Primar

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

Nr. înregistrare: 440549/1

Data: 19.12.2022

## REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal **etapa 3 din PUZ aprobat cu HCL 204/2022 si construire hala de productie si birouri str. Corneliu Baba nr.1, nr.cad.214526, Oradea**

Prin prezentul referat, in calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Proiectului de Hotarare pentru documentația de urbanism „**PUZ – etapa 3 din PUZ aprobat cu HCL 204/2022 si construire hala de productie si birouri str. Corneliu Baba nr.1, nr.cad.214526, Oradea**”,

Documentatia elaborata de catre arh. Szabo Ane-Marie, specialist cu drept de semnatura RUR, proiect nr. 352/2022, la initiativa beneficiarului **SPINEX FARM S.R.L.** a fost inregistrata cu nr. 440549/19.12.2022;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 197/19.01.2022;

P.U.Z.-ul a fost avizat de Institutia Arhitect Sef (aviz nr. 2043/2022 fundamentat tehnic de Comisia Municipala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului întrunită în ședința din 17.11.2022 conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizata).

Documentatia de urbanism a fost supusa procedurii de consultare a publicului, intocmindu-se raportul procesului de informare si consultare a publicului nr.440221/19.12.2022;

Planului Urbanistic Zonal va avea o valabilitate de 5 ani.

Ca urmare a celor mai sus menționate, având în vedere competențele Consiliului Local prevăzute de art.129 alin.6, lit.c privind atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019;

**PROPUN:**  
**CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**

Aprobarea proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal – **etapa 3 din PUZ aprobat cu HCL 204/2022 si construire hala de productie si birouri str. Corneliu Baba nr.1, nr.cad.214526, Oradea**, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate

INIȚIATOR  
PRIMAR

Florin Birta







România  
Județul Bihor  
Municipiul Oradea  
Direcția Arhitect Sef

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

Nr. înregistrare: 440549/2

Data: 19.12.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobare PUZ –etapa 3 din PUZ aprobat cu HCL 204/2022 si construire hala de productie si**  
**birouri str. Corneliu Baba nr.1, nr.cad.214526, Oradea**

Prezenta lucrare depusă cu nr. 437089/15.12.2022, in faza de PUZ, proiect nr.352/2022 intocmit de catre S.C. ARCHIBET S.R.L., arh. Ane Marie Szabo, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr.197/19.01.2022, la initiativa beneficiarului **SPINEX FARM S.R.L., reprezentat de Indrie Maria**. Documentatia are ca scop stabilirea conditiilor privind reglementare zona, reprezentand etapa 3 din PUZ aprobat cu HCL 204/2022 si construire hala productie, birouri, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, echiparea si servirea edilitara.

**Incadrarea in localitate. Situatia existenta**

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului Oradea in partea vestică a localitatii;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat in UTR Uei- zona de activități economice cu caracter industrial si definită ca UTR\_Ei conform documentatiei de urbanism de tip PUZ aprobat cu HCL 204/2022, reprezentând etapa 3 din Masterplan;

- regim de construire: deschis;
- funcțiuni propuse: zona de activitati economice cu caracter industrial si servicii - funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, functiuni aferente infrastructurii de transport;
- H max la cornisa = 21,0m, Hmax.= 25m, regim max.de înălțime (1-2S)+P+4E+R;
- POT max = 60%; - CUT max = 1,2;
- retragerea față de aliniament: minim 6,0m respectiv min.10,0m conform plansa U5;
- retrageri minime față de limitele laterale: H/2 măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: H măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0m;

Legatura zonei cu rețeaua stradala a municipiului se realizeaza pe str. Corneliu Baba.

**Situatia juridica**

Terenul studiat are o suprafata de 29855,0mp si este format din terenul care a generat PUZ-ul, cu suprafata de 4432,0mp, identificat cu nr.cad. 214526, in scris in CF nr. 214526, Oradea, proprietari SPINEX FARM S.R.L., terenul identititcat cu nr.cad. 208779 in scris in CF 208779, proprietar [REDACTED] cu S=4770,0mp, terenul identificat cu nr.cad.172863 in scris in CF 172863 proprietar MUNICIPIUL ORADEA (proprietate publica), cu S=702mp, terenul identificat cu nr.cad.160012 în scris în CF 160012 proprietar S.C. AGORA AGROIND S.R.L. cu S=3988mp, terenul identificat cu nr.cad.208150 în scris în CF 208150 proprietar S.C. ALCLIN CONSTRUCT S.R.L. cu S=2590mp, terenul identificat cu nr.cad. 7355/2 în scris în CF 182983 proprietar PAROHIA GRECO CATOLICA ORADEA cu S=6298mp, terenul identificat cu nr.cad.214340 în scris în CF 214340 cu S=6737/12583mp-DRUM PUBLIC;

Terenul care a generat PUZ-ul identificat cu nr.cad. 214526, in scris in CF nr. 214526, Oradea, proprietar SPINEX FARM S.R.L.provine din dezmembrarea imobilului identificat cu nr. cad. 208780. În urma operațiunii cadastrale efectuate au rezultat 3 loturi: unul, indetificat cu: nr.cad. 214526 (S=4432mp), proprietar SPINEX FARM S.R.L. și 2 identificate cu nr.cad. 214527 si 214528, cu destinația drum public, pentru care, cu adresa

375477/DPI/26.10.2022, s-a solicitat Primăriei Municipiului Oradea, acceptarea renunțării la dreptul de proprietate.

**Rețele tehnico edilitare:** se va realiza record la rețelele edilitare existente in zona prin extinderea acestora pe toata zona studiata;

Parcela care a generat PUZ-ul, face parte din teritoriul reprezentând etapa 3 din documentația de urbanism aprobată cu HCL 204/2022.

**Documentația de urbanism propune:**

1. Impartirea zonei in 2 subetape

- In etapa 3.A se vor constitui si reglementa 2 zone funcționale: UTR\_Ei și UTR\_Is

UTR\_Is, zona de instituții și servicii constituite în ansambluri independente, s-a definit astfel datorită prezenței unui ansamblu arhitectural, din care un imobil este cu valoare patrimonială; Mobilarea se va stabili prin PUD/PUZ

- Etapa 3.B se va reglementa printr-o documentatie ulterioara de tip PUZ

2. Reglementarea profilului stradal

**Se propune**, pe parcela care a generat PUZ-ul, construirea unei hale cu destinația producție produse farmaceutice și birouri conform proiect nr.352/2022 întocmit de S.C. ARCHIBET S.R.L., arh. Szabo Ane Marie, planșe aferente 3/U, 4/U, 5/U, 6/U, 7/U, 8/U;

- POT propus=49%
- CUT propus=0,6
- Regim de înălțime propus: P+Ep
- Imobilul se va amplasa conform Plan de situație mobilare 7/U la 1,5m de meșdia nord estică cu acordul proprietarilor afectati și păstrarea distanței de 12.00 m între constructii;
- În incintă se vor amenaja minim 20 de locuri de parcare (din care 5 locuri dotate pentru încărcare mașini electrice)
- Spații verzi amenajate- minim 20%
- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm 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 2,5m.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

**Asigurarea utilitatilor/ Echipare tehnico-edilitară**

- alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin extindere si bransare la rețelele existente in zona, prin grija si pe cheltuiala beneficiarilor;
- conform PUZ-ului aprobat cu HCL 204/2022, autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

**Circulații și accese**

- accesul în zonă se va realiza din drumul de legatura Oradea - Santandrei (cu profil transversal de 18,0m), str. Corneliu Baba (cu profil transversal propus de 17,0m pe directia sud-vest si profil transversal de 14,0m pe directia sud-est), drumul public cu profil transversal propus de 17,0m, studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.59/2017;
- se propune reglementarea străzilor adiacente amplasamentului studiat, pe partea beneficiarilor, la profil transversal de 15,0m, respectiv 17,0m conform Plan formă de proprietate și circulația terenurilor 5/U;
- terenul necesar constituirii si largirii drumurilor va trece, etapizat, din proprietate privata in proprietatea Municipiului Oradea cu destinatia de drum public.

Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri balastate), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ";

Aceasta mentiune se va inscrie in CF, prin grija Directiei Juridice si in autorizatiile de construire eliberate pentru constructiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului Sef ”.

#### **Prezentul PUZ a obtinut :**

- Avizul Arhitectului Sef nr.2043/17.11.2022;
- Aviz de coexistenta 26611/28.07.2022 de la Compania de apa
- Aviz amplasament 6020220213943/21.02.2022-DEER Romania
- Aviz coexistenta 318/26.07.2022-Distrigaz Vest SA
- Aviz de securitate la incendiu- 740/22/S/BH/ 21.10.2022-ISU Crisana
- Notificare – 62./07.09.2022 de la DSP Bihor
- Document de avizare C.T.E. 20/1.1/07.11.2022 de la Compania Nationala de cai ferate CFR SA
- Aviz 28478/05.12.2022 de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana
- Aviz 15054/30.09.2022-STS UM 0500 Bucuresti
- Decizie 1249/16.08.2022-APM Bihor
- Raportul procesului de informare si consultare a publicului privind elaborarea PUZ-ului nr.440221/19.12.2022; Având în vedere obiecțiunile înregistrate în perioada consultării, s-a împărțit zona de studiu în 2 subetape (3.A, 3.B) și s-a emis un nou aviz Arhitect Șef 2043/17.11.2022.

În baza art.129 alin.2, lit.c) si alin.6, lit.c) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

### **PROPUNEM CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**

Aprobarea **Planului Urbanistic Zonal – PUZ –etapa 3 din PUZ aprobat cu HCL 204/2022 si construire hala de productie si birouri str. Corneliu Baba nr.1, nr.cad.214526, Oradea**, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

#### **Incadrarea in localitate. Situatia existenta**

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului Oradea in partea vestică a localitatii;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat in UTR Uei- zona de activități economice cu caracter industrial si definită ca UTR\_Ei conform documentatiei de urbanism de tip PUZ aprobat cu HCL 204/2022, reprezentând etapa 3 din Masterplan;

- regim de construire: deschis;
- funcțiuni propuse: zona de activitati economice cu caracter industrial si servicii - funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, functiuni aferente infrastructurii de transport;
- H max la cornisa = 21,0m, Hmax.= 25m, regim max.de înălțime (1-2S)+P+4E+R;
- POT max = 60%; - CUT max = 1,2;
- retragerea față de aliniament: minim 6,0m respectiv min.10,0m conform plansa U5;
- retrageri minime față de limitele laterale: H/2 măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: H măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0m;

Legatura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str. Corneliu Baba.

#### **Situatia juridica**

Terenul studiat are o suprafata de 29855,0mp si este format din terenul care a generat PUZ-ul, cu suprafata de 4432,0mp, identificat cu nr.cad. 214526, in scris in CF nr. 214526, Oradea, proprietari SPINEX FARM S.R.L., terenul identificat cu nr.cad. 208779 in scris in CF 208779, proprietar GALE GHEORGHE-DOREL cu S=4770,0mp, terenul identificat cu nr.cad.172863 in scris in CF 172863 proprietar MUNICIPIUL ORADEA (proprietate publica), cu S=702mp, terenul identificat cu nr.cad.160012 în scris în CF 160012 proprietar S.C. AGORA AGROIND S.R.L. cu S=3988mp, terenul identificat cu nr.cad.208150 în scris în CF 208150 proprietar S.C. ALCLIN CONSTRUCT S.R.L. cu S=2590mp, terenul identificat cu nr.cad. 7355/2 în scris în CF 182983

proprietar PAROHIA GRECO CATOLICA ORADEA cu S=6298mp, terenul identificat cu nr.cad.214340 înscris în CF 214340 cu S=6737/12583mp-DRUM PUBLIC;

Terenul care a generat PUZ-ul identificat cu nr.cad. 214526, înscris în CF nr. 214526, Oradea, proprietar SPINEX FARM S.R.L.provine din dezmembrarea imobilului identificat cu nr. cad. 208780. În urma operațiunii cadastrale efectuate au rezultat 3 loturi: unul, indentificat cu: nr.cad. 214526 (S=4432mp), proprietar SPINEX FARM S.R.L. și 2 identificate cu nr.cad. 214527 și 214528, cu destinația drum public, pentru care, cu adresa 375477/DPI/26.10.2022, s-a solicitat Primăriei Municipiului Oradea, acceptarea renunțării la dreptul de proprietate.

**Rețele tehnico edilitare:** se va realiza record la rețelele edilitare existente în zona prin extinderea acestora pe toată zona studiată;

Parcela care a generat PUZ-ul, face parte din teritoriul reprezentând etapa 3 din documentația de urbanism aprobată cu HCL 204/2022.

**Documentația de urbanism propune:**

1. Impartirea zonei în 2 subetape (3.A, 3.B)
  - În etapa 3.A se vor constitui și reglementa 2 zone funcționale: UTR\_Ei și UTR\_Is
- UTR\_Is, zona de instituții și servicii constituite în ansambluri independente, s-a definit astfel datorită prezenței unui ansamblu arhitectural, din care un imobil este cu valoare patrimonială; Mobilarea se va stabili prin PUD/PUZ
- Etapa 3.B se va reglementa printr-o documentație ulterioară de tip PUZ
2. Reglementarea profilului stradal

**Se propune**, pe parcela care a generat PUZ-ul, construirea unei hale cu destinația producție produse farmaceutice și birouri conform proiect nr.352/2022 întocmit de S.C. ARCHIBET S.R.L., arh. Szabo Ane Marie, planșe aferente 3/U, 4/U, 5/U, 6/U, 7/U, 8/U;

- POT propus=49%
- CUT propus=0,6
- Regim de înălțime propus: P+Ep (cu Hmax 13m conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română)
- Imobilul se va amplasa conform Plan de situație mobilare 7/U la 1,5m de meșdia nord estică cu acordul proprietarilor afectați și păstrarea distanței de 12.00 m între construcții;
- În incintă se vor amenaja minim 20 de locuri de parcare (din care 5 locuri dotate pentru încărcare mașini electrice)
- Spații verzi amenajate- minim 20%
- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm 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 2,5m.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

**Asigurarea utilitatilor/ Echipare tehnico-edilitară**

- alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin extindere și bransare la rețelele existente în zona, prin grija și pe cheltuiela beneficiarilor;
- conform PUZ-ului aprobat cu HCL 204/2022, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, drumuri), urmând ca aceste dotări să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

**Circulații și accese**

- accesul în zonă se va realiza din drumul de legătură Oradea - Santandrei (cu profil transversal de 18,0m), str. Corneliu Baba (cu profil transversal propus de 17,0m pe direcția sud-vest și profil transversal de 14,0m pe direcția sud-est), drumul public cu profil transversal propus de 17,0m, studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.59/2017;
- se propune reglementarea străzilor adiacente amplasamentului studiat, pe partea beneficiarilor, la profil transversal de 15,0m, respectiv 17,0m conform Plan formă de proprietate și circulația terenurilor 5/U;



- terenul necesar constituirii si largirii drumurilor va trece, etapizat, din proprietate privata in proprietatea Municipiului Oradea cu destinatia de drum public.
- Proprietarul terenului care a generat PUZ-ul a întreprins demersurile în vederea transferului de proprietate conform adresei nr. 375477/DPI/26.10.2022;

Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri balastate), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ";

Aceasta mentiune se va inscrie in CF, prin grija Directiei Juridice si în autorizatiile de construire eliberate pentru constructiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului Sef " .

Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ, au termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

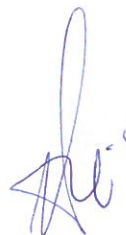
Arhitect sef  
**Radu Fortis**



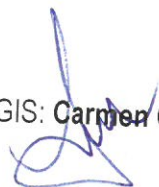
Dir.exec.adj  
**Adriana Lipoveanu**



Consilier  
**Mihaela Secara**



Vizat GIS: **Carmen CIOFLAN**





## Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef  
Compartimentul Avizări

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

Aprob.  
Florin Birta  
Primar

Nr. înregistrare: **440221**  
Data: 19.12.2022

Cod operator:16136

### RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind  
Planul Urbanistic Zonal-Construire hala de productie produse farmaceutice, Str. Corneliu Baba, nr.1,  
nr. Cadastral 208780, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.293917/22.08.2022, in vederea desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, a fost elaborata de catre arh.Szabo Ane-Marie, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarului SC Spinex Farm SRL.

In cadrul procesului de informare si consultare a publicului, Primaria municipiului Oradea a intreprins urmatoarele actiuni:

- in 22.07.2022 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet [www.oradea.ro](http://www.oradea.ro) anuntul privind intentia de elaborare a documentatiei de PUZ- Construire hala de productie produse farmaceutice, Str. Corneliu Baba, nr.1, nr. Cadastral 208780, Oradea si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;
- s-a montat in 22.07.2022, panourile informative in zona studiata;
- in 26.09.2022 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet [www.oradea.ro](http://www.oradea.ro) anuntul privind elaborarea documentatiei de urbanism PUZ- Construire hala de productie produse farmaceutice, Str. Corneliu Baba, nr.1, nr. Cadastral 208780, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;
- in perioada **27.09.2022-21.10.2022**- organizarea consultarii documentatiei de urbanism;
- in data de **22.09.2022** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse in zona de studiu, conform declaratiei notariale 1268/29.08.2022.
- in 27.09.2022 s-au montat panourile informative in zona studiata.

In perioada **27.09.2022-21.10.2022** au fost inregistrate adrese cu obiectiuni privind reglementarile propuse prin documentatia de urbanism.

Avand in vedere sesizarile inregistrate, prezenta documentatie de urbanism, a fost supusa analizei sedintiei CMUAT din 17.11.2022 si a obtinut avizul nr.2043 prin care se specifica urmatoarele:

„...Documentația de urbanism propune:

1.Împărțirea zonei in 2 subetape

- In etapa 3.A se vor constitui si reglementa 2 zone funcționale: UTR\_Ei și UTR\_Is  
UTR\_Is, zona de instituții și servicii constituite în ansambluri independente, s-a definit astfel datorită prezenței unui ansamblu arhitectural, din care un imobil este cu valoare patrimonială; Mobilarea se va stabili prin PUD/PUZ

- Etapa 3.B se va reglementa printr-o documentație ulterioara de tip PUZ.

Vă aducem la cunoștință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr.679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

- Documentația NU se va supune procedurii de consultare a populației, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019) deoarece documentația a fost supusă consultării populației. Noua propunere este rezultatul procedurii menționate."

Anexat s-a trimis planșa aferentă.

În acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal în forma avizată prin avizul Arhitectului-Sef nr. 2043/17.11.2022, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 197/19.01.2022.

Arhitect Sef  
Radu Fortis



Director exec. adj.  
Adriana Lipoveanu



Consilier  
Alina Cadar

