



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 aprobarea Plan Urbanistic Zonal de urbanizare - Dezvoltare zonă de activități
economice industriale – Etapa 6 din masterplan aprobat cu HCL nr.186/2018
zona str.Calea Borșului, nr.cad.175306, 186346, Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.178589/2/23.04.2024, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Dezvoltare zonă de activități economice industriale – Etapa 6 din masterplan aprobat cu HCL nr.186/2018, zona str.Calea Borșului, nr.cad.175306, 186346, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.6149/14.12.2021 și a certificatului de urbanism nr.1681/11.04.2024, la inițiativa beneficiarei [redacted] proiect elaborat către SC Archibet SRL, arh.Szabo Ane Marie, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea reglementărilor urbanistice pentru un teren situat în zona de urbanizare studiată prin masterplan aprobat cu HCL nr.186/2018 cu respectarea procedurii de urbanizare descrisă în RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016 modificat prin HCL nr.260/2021, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea de vest a localității

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în subzona 6 din UTR UEI – zonă de urbanizare pentru activități economice industriale studiată prin PUZ (masterplan) aprobat cu HCL nr.186/2018.

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Calea Borșului

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafața de 7500,0mp, este identificat cu nr.cad.186346 înscris în CF nr.186346 (proprietar [redacted] cu drept de suprafață în favoarea DODCOR GRUP INVEST SRL), nr.cad.175306 înscris în CF nr.175306 (proprietar [redacted])
Suprafața totală studiată: 243719,0mp

Rețele tehnico edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare pe drumul public identificat cu nr.cad.178086,

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 Planul Urbanistic Zonal de urbanizare – Dezvoltare zonă de activități economice industriale – Etapa 6 din masterplan aprobat cu HCL nr.186/2018, zona str.Calea Borșului, nr.cad.175306, 186346, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Prin documentația de urbanism se propun următoarele obiective:

- Operațiuni cadastrale de alipire, divizare și repositionare limite cadastrale, operațiuni ce se vor derula etapizat, conform propunerii prezentate în planșele 5/U, 6/U aferente proiectului nr.241/2019. Zona studiată este compusă din parcele aflate în proprietate privată, terenuri aparținând Statului Român și terenuri aparținând Municipiului Oradea.
 - Reorganizarea rețelei de drumuri prevăzute în masterplan aprobat, conform propunerii prezentate în planșa 5/U.
- Accesul în zonă se realizează din str.Calea Borșului, pe drumurile publice identificate cu nr.cad.178096 și nr.cad.178086,

iar accesul la terenul cuprins în zona de studiu se va realiza pe o rețea de drumuri nou propuse. Drumurile principale (proapse a se constitui perimetral pe zona studiată) vor avea un profil transversal de 17,0m, iar drumurile secundare propuse în interiorul zonei studiate vor avea profil transversal de 14,0m.

c) Împărțirea zonei studiate în 3 cvartale care vor fi studiate separate prin alte documentații de urbanism, conform propunerii prezentate în planșa 7/U.....

d) Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul care a generat PUZ-ul;

e) Alocarea unor rezerve de teren pentru amenajarea unor zone verzi de aliniament dispuse de-a lungul drumurilor de acces propuse, conform masterplan aprobat;

f) Un scenariu de parcelare pentru terenul cuprins în zona de studiu, în afara proprietății inițiatorului PUZ-ului.

Reglementarea acestor terenuri se va studia prin documentații de urbanism (PUZ) pe cvartale. Loturile care, după operațiunile cadastrale propuse vor rămâne în forma propusă prin prezenta documentație de urbanism pot fi mobilate, cu respectarea Reglementărilor stabilite prin prezenta documentație de urbanism, după obținerea unui aviz arhitect-șef, cu condiția existenței accesului până în dreptul parcelei

Reglementări urbanistice pentru zona studiată

- UTR: Ei
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: funcțiuni industrial și de depozitare, servicii industrial și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport; activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei (funcțiuni administrative și de administrarea afacerilor, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultura, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism, locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, spații de cazare ale instituțiilor de învățământ/cercetare, (cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora);
- Hmax: 21m la cornișă, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4E; Hmax = 28,0m
- POT maxim = 60%, - CUT maxim = 1,2;
- retragerea minimă față de aliniament: 9,50m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- retrageri minime față de limitele laterale: 5,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5,0m;

Reglementări urbanistice pentru terenul care a generat PUZ-ul

- UTR: de tip Ei;
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: funcțiuni industrial și de depozitare, servicii industrial și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport; activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei (funcțiuni administrative și de administrarea afacerilor, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultura, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism, locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, spații de cazare ale instituțiilor de învățământ/cercetare, (cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora);
- Regim de înălțime de (1-3S)+P+4E; Hmax = 21,0m la streșină; Hmax = 28,0m la coama;
- POT max = 60%; - CUT max = 1,2;
- Retragera față de aliniament: minim 9,50m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- Retrageri minime față de mejdii: 5,0m;
- În incintă se vor amenaja locuri de parcare aferente funcțiunilor conform PUG - Anexa 2;
- Zone verzi: min 20,0% din suprafața terenului;
- În plus se va asigura o rezervă de teren cu lățimea de 4,5m destinată amenajării unei zone verzi de aliniament, care va putea rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat;

Se propune ca, după dezmembrarea suprafeței de teren necesară lărgirii drumului de acces din parcela identificată cu nr.cad.175306, parcela rămasă să fie translatată către sud astfel încât aceasta să se alipească la parcela identificată cu nr.cad.186346.

Organizarea circulației

Accesul în zonă se realizează din str.Calea Borșului, pe drumurile publice identificate cu nr.cad.178096 și nr.cad.178086.

Accesul la terenul care a generat PUZ-ul se va realiza din drumul public identificat cu nr.cad.178096 pe un drum public nou propus a se constitui în mod etapizat pe măsura dezvoltărilor

Terenul necesar constituirii drumurilor publice de acces la profilele stabilite prin PUZ va trece, în mod etapizat, din domeniul privat în proprietatea publică a municipiului Oradea (conform propunerii prezentate în planșa U8/U), prima etapă revenind inițiatorului PUZ-ului;

În acest sens beneficiarul PUZ-ului a întreprins următoarele acțiuni

- A renunțat la dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu nr.cad 216524 (achiziționat în acest scop) pentru asigurarea legăturii cu drumul public identificat cu nr.cad.178096
- Există declarația autenticată notarial nr.3900/11.12.2023 privind angajamentul beneficiarului PUZ-ului de a face toate demersurile în vederea constituirii drumului public de acces pe tronsonul cupins între nr.cad.178096 și terenul care a generat PUZ-ul și angajamentul privind renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului necesar lărgirii drumului public de acces. Între timp documentația cadastrală pentru constituirea drumului de acces a fost predată la Direcția Patrimoniu Imobiliar, aceasta fiind aprobată prin HCL nr.231/2024.
- După aprobarea PUZ-ului, prin grija beneficiarului se va întocmi documentația cadastrală pentru constituirea drumului secundar (cel puțin jumătate din profil), în dreptul terenului care a generat PUZ-ul, pe toată lungimea sudică a acestuia, conform declarației autentificate notarial nr.3900/11.12.2023

La intersecția dintre drumurile publice identificate cu nr.cad.178096 și nr.cad.178086 se propune realizarea unui sens giratoriu la care vor fi racordate și drumurile care vor asigura accesul la restul subzonelor din cadrul masterplan, sens giratoriu care se va realiza într-o etapă viitoare prin aportul tuturor proprietarilor terenurilor deservite de drumurile publice racordate la sensul giratoriu

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă, prin extinderea etapizată a acestora pe cheltuiala investitorilor, prima etapă revenindu-i inițiatorului PUZ-ului, conform declarației autentificate notarial nr.3900/11.12.2023. În prezent există rețele de apă, canalizare și energie electric pe drumul public identificat cu nr.cad.178086

Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ 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;

Această mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe terenul studiat, prin grija Direcției Arhitect-Sef

Art.2 . Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

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

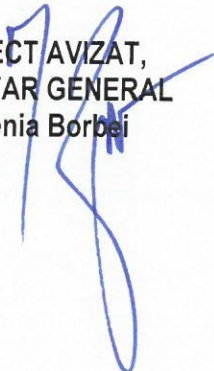
Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism și Avize,
- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, [REDACTED] prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Direcția Patrimoniu Imobiliar
- Direcția Juridică
- Primarul Municipiului Oradea;
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul 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: 178589/2
Data: 23.04.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUZ de urbanizare
Dezvoltare zonă de activități economice industriale
Etapa 6 din masterplan aprobat cu HCL nr.186/2018
zona str.Calea Borșului, nr.cad.175306, 186346, Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – *Dezvoltare zonă de activități economice industriale – Etapa 6 din masterplan aprobat cu HCL nr.186/2018, zona str.Calea Borșului, nr.cad.175306, 186346, Oradea*

Documentația elaborată de către SC Archibet SRL, arh.Szabo Ane Marie, specialist cu drept de semnatura RUR, proiect nr.241/2019, la inițiativa beneficiarei [REDACTED] a fost înregistrată cu nr.488551/13.12.2023 și completată cu nr.177136/22.04.2024;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism urbanism nr.6149/14.12.2021 și certificatului de urbanism nr.1681/11.04.2024;

P.U.Z-ul a fost avizat de Direcția Arhitect Șef (nr.1657/07.09.2023 și aviz Arhitect-Șef nr.772/11.04.2024, fundamentate tehnic de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată).

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a publicului întocmindu-se raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.174811/18.04.2024;

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 de urbanizare – *Dezvoltare zonă de activități economice industriale – Etapa 6 din masterplan aprobat cu HCL nr.186/2018, zona str.Calea Borșului, nr.cad.175306, 186346, Oradea*

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta



www.oradea.ro



Nr. înregistrare: 178589/2
Data: 23.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal de urbanizare – Dezvoltare zonă de activități economice industriale – Etapa 6 din masterplan aprobat cu HCL nr.186/2018 zona str.Calea Borșului, nr.cad.175306, 186346, Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.488551/13.12.2023 și completată cu nr.177136/22.04.2024, în faza de P.U.Z., proiect întocmit de către SC Archibet SRL, arh.Szabo Ane Marie, specialist cu drept de semnătura RUR, s-a elaborat la inițiativa beneficiarei [REDACTED] în baza certificatului de urbanism nr.6149/14.12.2021 și certificatului de urbanism nr.1681/11.04.2024 în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice pentru un teren situat în zona de urbanizare studiată prin masterplan aprobat cu HCL nr.186/2018 cu respectarea procedurii de urbanizare descrisă în RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016 modificat prin HCL nr.260/2021, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea de vest a localității

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în subzona 6 din UTR UEi – zonă de urbanizare pentru activități economice industriale studiată prin PUZ (masterplan) aprobat cu HCL nr.186/2018.

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Calea Borșului

Situația juridică

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafața de 7500.0mp este identificat cu nr.cad.186346 înscris în CF nr.186346 (proprietar [REDACTED] cu drept de suprafață în favoarea DODCOR GRUP INVEST SRL), nr.cad.175306 înscris în CF nr.175306 (proprietar [REDACTED])

Suprafața totală studiată: 243719,0mp

Rețele tehnico-edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare pe drumul public identificat cu nr.cad.178086.

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Prin documentația de urbanism se propun următoarele obiective:

- Operațiuni cadastrale de alipire, divizare și repositionare limite cadastrale, operațiuni ce se vor derula etapizat, conform propunerii prezentate în planșele 5/U, 6/U aferente proiectului nr.241/2019. Zona studiată este compusă din parcele aflate în proprietate privată, terenuri aparținând Statului Român și terenuri aparținând Municipiului Oradea.
- Reorganizarea rețelei de drumuri prevăzute în masterplan aprobat, conform propunerii prezentate în planșa 5/U. Accesul în zonă se realizează din str.Calea Borșului, pe drumurile publice identificate cu nr.cad.178096 și nr.cad.178086, iar accesul la terenul cuprins în zona de studiu se va realiza pe o rețea de drumuri nou propuse. Drumurile principale (proapse a se constitui perimetral pe zona studiată) vor avea un profil transversal de 17,0m, iar drumurile secundare propuse în interiorul zonei studiate vor avea profil transversal de 14,0m.
- Împărțirea zonei studiate în 3 cvartale, conform propunerii prezentate în planșa 7/U, care, în afară de terenul care a generat PUZ-ul, vor fi studiate separat prin alte documentații de urbanism (PUZ)
- Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul care a generat PUZ-ul;

- e) Alocarea unor rezerve de teren pentru amenajarea unor zone verzi de aliniament dispuse de-a lungul drumurilor de acces propuse, conform masterplan aprobat;
- f) Un scenariu de parcelare pentru terenul cuprins în zona de studiu, în afara proprietății inițiatorului PUZ-ului. Reglementarea acestor terenuri se va studia prin documentații de urbanism (PUZ) pe cvartale.

Reglementări urbanistice pentru zona studiată

- UTR: Ei
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport; activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei (funcțiuni administrative și de administrarea afacerilor, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultura, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism, locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusive angajaților, spații de cazare ale instituțiilor de învățământ/cercetare, (cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora);
- Hmax: 21m la cornișă, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+4E$; Hmax = 28,0m
- POT maxim = 60%, - CUT maxim = 1,2;
- retragerea minimă față de aliniament: 9,50m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- retrageri minime față de limitele laterale: 5,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5,0m;

Reglementări urbanistice pentru terenul care a generat PUZ-ul

- UTR: de tip Ei;
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport; activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei (funcțiuni administrative și de administrarea afacerilor, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultura, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism, locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusive angajaților, spații de cazare ale instituțiilor de învățământ/cercetare, (cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora);
- Regim de înălțime de $(1-3S)+P+4E$; Hmax = 21,0m la streasina; Hmax = 28,0m la coama;
- POT max = 60%; - CUT max = 1,2;
- Retragera față de aliniament: minim 9,50m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- Retrageri minime față de mejdii: 5,0m;
- În incinta se vor amenaja locuri de parcare aferente funcțiunilor conform PUG - Anexa 2;
- Zone verzi: min 20,0% din suprafața terenului;
- În plus se va asigura o rezervă de teren cu lățimea de 4,5m destinată amenajării unei zone verzi de aliniament, care va putea rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat:

Organizarea circulației

Accesul în zonă se realizează din str.Calea Borșului, pe drumurile publice identificate cu nr.cad.178096 și nr.cad.178086.

Accesul la terenul care a generat PUZ-ul se va realiza din drumul public identificat cu nr.cad.178096 pe un drum public nou propus a se constitui în mod etapizat pe măsura dezvoltărilor

Terenul necesar constituirii drumurilor publice de acces la profilele stabilite prin PUZ va trece, în mod etapizat, din domeniul privat în proprietatea publică a municipiului Oradea (conform propunerii prezentate în planșa U8/U), prima etapă revenind inițiatorului PUZ-ului;

În acest sens beneficiarul PUZ-ului a întreprins următoarele acțiuni

- a renunțat la dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu nr.cad 216524 (achiziționat în acest scop) pentru asigurarea legăturii cu drumul public identificat cu nr.cad.178096
- există declarația autenticată notarial nr.3900/11.12.2023 privind angajamentul beneficiarului PUZ-ului de a face toate demersurile în vederea constituirii drumului public de acces pe tronsonul cuprins între nr.cad.178096 și terenul care a generat PUZ-ul și angajamentul privind renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului necesar lărgirii drumului public de acces. Între timp acesta a predat documentația cadastrală

pentru constituirea drumului de acces la Direcția Patrimoniu Imobiliar, aceasta fiind aprobată prin HCL nr.231/2024.

- După aprobarea PUZ-ului, prin grija beneficiarului se va întocmi documentația cadastrală pentru constituirea drumului secundar (cel puțin jumătate din profil), în dreptul terenului care a generat PUZ-ul, pe toată lungimea sudică a acestuia, conform declarației autentificate notarial nr.3900/11.12.2023

La intersecția dintre drumurile publice identificate cu nr.cad.178096 și nr.cad.178086 se propune realizarea unui sens giratoriu la care vor fi racordate și drumurile care vor asigura accesul la restul subzonelor din cadrul masterplan, sens giratoriu care se va realiza într-o etapă viitoare prin aportul tuturor proprietarilor terenurilor deservite de drumurile publice racordate la sensul giratoriu

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora pe cheltuielile beneficiarilor.

Prezentul PUZ a obținut:

- Aviz Arhitect-Sef nr.1657/07.09.2023 și aviz Arhitect-Sef nr.772/11.04.2024 ;
- Aviz nr.6020230933782/17.10.2023 și aviz nr.6020240404046/23.04.2024 de la D.E.Electrica România.;
- Aviz nr.34627/27.11.2023 de la Compania de Apa Oradea;
- Aviz nr.366/10.10.2023 de la Distrigaz Vest SA
- Notificare nr.13149/27.09.2023 de la DSP Bihor
- Decizia nr.1503/01.11.2023 de la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor ;
- Raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.174811/18.04.2024. În perioada destinată consultării publicului au fost înregistrate obiecțiuni care au fost soluționate conform descrierii din raport;

În baza art.129 alin.2, lit.c) și 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 și Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

PROPUNEM CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Art.1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Dezvoltare zonă de activități economice industriale – Etapa 6 din masterplan aprobat cu HCL nr.186/2018, zona str.Calea Borșului, nr.cad.175306, 186346, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate:

Prin documentația de urbanism se propun următoarele obiective:

- a) Operațiuni cadastrale de alipire, divizare și repositionare limite cadastrale, operațiuni ce se vor derula etapizat, conform propunerii prezentate în planșele 5/U, 6/U aferente proiectului nr.241/2019. Zona studiată este compusă din parcele aflate în proprietate privată, terenuri aparținând Statului Român și terenuri aparținând Municipiului Oradea.
- b) Reorganizarea rețelei de drumuri prevăzute în masterplan aprobat, conform propunerii prezentate în planșa 5/U. Accesul în zonă se realizează din str.Calea Borșului, pe drumurile publice identificate cu nr.cad.178096 și nr.cad.178086, iar accesul la terenul cuprins în zona de studiu se va realiza pe o rețea de drumuri nou propuse. Drumurile principale (proapse a se constitui perimetral pe zona studiată) vor avea un profil transversal de 17,0m, iar drumurile secundare propuse în interiorul zonei studiate vor avea profil transversal de 14,0m.

- c) Împărțirea zonei studiate în 3 cvartale care vor fi studiate separate prin alte documentații de urbanism, conform propunerii prezentate în planșa 7/U.....
- d) Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul care a generat PUZ-ul;
- e) Alocarea unor rezerve de teren pentru amenajarea unor zone verzi de aliniament dispuse de-a lungul drumurilor de acces propuse, conform masterplan aprobat;
- f) Un scenariu de parcelare pentru terenul cuprins în zona de studiu, în afara proprietății inițiatorului PUZ-ului. Reglementarea acestor terenuri se va studia prin documentații de urbanism (PUZ) pe cvartale. Loturile care, după operațiunile cadastrale propuse vor rămâne în forma propusă prin prezenta documentație de urbanism pot fi mobilate, cu respectarea Reglementărilor stabilite prin prezenta documentație de urbanism, după obținerea unui aviz arhitect-șef, cu condiția existenței accesului până în dreptul parcelei

Reglementări urbanistice pentru zona studiată

- UTR: Ei
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: funcțiuni industrial și de depozitare, servicii industrial și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport; activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei (funcțiuni administrative și de administrarea afacerilor, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultura, de învățământ și cercetare, sanătate și asistență socială, funcțiuni de turism, locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, spații de cazare ale instituțiilor de învățământ/cercetare, (cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora);
- Hmax: 21m la cornișă, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+4E$; Hmax = 28,0m
- POT maxim = 60%, - CUT maxim = 1,2;
- retragerea minimă față de aliniament: 9,50m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- retrageri minime față de limitele laterale: 5,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5,0m;

Reglementări urbanistice pentru terenul care a generat PUZ-ul

- UTR: de tip Ei;
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: funcțiuni industrial și de depozitare, servicii industrial și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport; activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei (funcțiuni administrative și de administrarea afacerilor, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultura, de învățământ și cercetare, sanătate și asistență socială, funcțiuni de turism, locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, spații de cazare ale instituțiilor de învățământ/cercetare, (cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora);
- Regim de înălțime de $(1-3S)+P+4E$; Hmax = 21,0m la streasina; Hmax = 28,0m la coama;
- POT max = 60%; - CUT max = 1,2;
- Retragerea față de aliniament: minim 9,50m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- Retrageri minime față de mejdii: 5,0m;
- În incinta se vor amenaja locuri de parcare aferente funcțiunilor conform PUG - Anexa 2;
- Zone verzi: min 20,0% din suprafața terenului;
- În plus se va asigura o rezervă de teren cu lățimea de 4,5m destinată amenajării unei zone verzi de aliniament, care va putea rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat:

Se propune ca, după dezmembrarea suprafeței de teren necesară lărgirii drumului de acces din parcela identificată cu nr.cad.175306, parcela rămasă să fie translatată către sud astfel încât aceasta să se alipească la parcela identificată cu nr.cad.186346.

Organizarea circulației

Accesul în zonă se realizează din str.Calea Borșului, pe drumurile publice identificate cu nr.cad.178096 și nr.cad.178086.

Accesul la terenul care a generat PUZ-ul se va realiza din drumul public identificat cu nr.cad.178096 pe un drum public nou propus a se constitui în mod etapizat pe măsura dezvoltărilor

Terenul necesar constituirii drumurilor publice de acces la profilele stabilite prin PUZ va trece, în mod etapizat, din domeniul privat în proprietatea publică a municipiului Oradea (conform propunerii prezentate în planșa U8/U), prima etapă revenind inițiatorului PUZ-ului;

În acest sens beneficiarul PUZ-ului a întreprins următoarele acțiuni

- A renunțat la dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu nr.cad.216524 (achiziționat în acest scop) pentru asigurarea legăturii cu drumul public identificat cu nr.cad.178096
- Există declarația autenticată notarial nr.3900/11.12.2023 privind angajamentul beneficiarului PUZ-ului de a face toate demersurile în vederea constituirii drumului public de acces pe tronsonul cuprins între nr.cad.178096 și terenul care a generat PUZ-ul și angajamentul privind renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului necesar lărgirii drumului public de acces. Între timp documentația cadastrală pentru constituirea drumului de acces a fost predată la Direcția Patrimoniu Imobiliar, aceasta fiind aprobată prin HCL nr.231/2024.
- După aprobarea PUZ-ului, prin grija beneficiarului se va întocmi documentația cadastrală pentru constituirea drumului secundar (cel puțin jumătate din profil), în dreptul terenului care a generat PUZ-ul, pe toată lungimea sudică a acestuia, conform declarației autentificate notarial nr.3900/11.12.2023

La intersecția dintre drumurile publice identificate cu nr.cad.178096 și nr.cad.178086 se propune realizarea unui sens giratoriu la care vor fi racordate și drumurile care vor asigura accesul la restul subzonelor din cadrul masterplan, sens giratoriu care se va realiza într-o etapă viitoare prin aportul tuturor proprietarilor terenurilor deservite de drumurile publice racordate la sensul giratoriu

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă, prin extinderea etapizată a acestora pe cheltuiala investitorilor, prima etapă revenindu-i inițiatorului PUZ-ului, conform declarației autentificate notarial nr.3900/11.12.2023. În prezent există rețele de apă, canalizare și energie electric pe drumul public identificat cu nr.cad.178086

Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ 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;

Această mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe terenul studiat, prin grija Direcției Arhitect-Sef.

Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare;

Arhitect sef
Radu Fortis

Dir.exec.adj
Adriana Lipoveanu

consilier,
Camelia Ciente

Vizat GIS
Carmen Cioflan



Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef

Compartiment Urbanism si Avize

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: **174811**
Data: 18.04.2024

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind

Planul Urbanistic Zonal- Dezvoltare zona de activitati economice industriale (subzona 6 din masterplan aprobat cu HCL nr.186/2018, str. Calea Borsului, nr.cad.175306, 186346, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.401790/16.10.2023, 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 beneficiarei

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

- in 29.06.2020 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind intentia de elaborare a documentatiei de PUZ- Dezvoltare zona de activitati economice industriale (subzona 6 din masterplan aprobat cu HCL nr.186/2018, str. Calea Borsului, nr.cad.175306, 186346, Oradea si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;

- in data de 29.06.2020, s-a trimis pe mail, arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiata;

- in 08.11.2023 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind elaborarea documentatiei de urbanism PUZ- Dezvoltare zona de activitati economice industriale (subzona 6 din masterplan aprobat cu HCL nr.186/2018, str. Calea Borsului, nr.cad.175306, 186346, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;

- in perioada **09.11.2023-05.12.2023** - organizarea consultarii documentatiei de urbanism;

- in data de **06.11.2023** s-au notificat, proprietarii parcelor cuprinse in zona de studiu, conform declaratiei notariale 3053/09.10.2023.

- in data de 07.11.2023, s-a trimis, pe mail, arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiata;

In perioada **09.11.2023-05.12.2023** **au fost inregistrata o adresa cu obiectiuni** privind reglementarile propuse prin documentatia de urbanism.

Prin adresa inregistrata cu nr.50476/30.01.2024 elaboratorul PUZ-ului, arh. RUR Szabo Ane Marie, aduce lamuriri la obiectiunea inregistrata. Aceasta observatie se refera la terenurile aflate in administrarea ADS-ului. (Anexam raspunsul)

In acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal in forma avizata prin avizul Arhitectului-Sef nr.1657/07.09.2023 si 772/11.04.2024, precum si avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 6149/14.12.2021.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

Vă aducem la cunostință 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.

www.oradea.ro

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1681 din 11.04.2024

În scopul: Intocmire PUZ în scopul de reglementare urbanistica a subzonei 6 din Masterplan
aprobat cu HCL 186/26.02.2018

**) _____

Ca urmare a cererii adresate de *1 _____

cu domiciliul **) / sediul în județul BIHOR _____ municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____ sectorul _____ cod postal _____

nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin "": - Numar CF 186346; - Numar cadastral 186346; -
Numar CF 175306; - Numar cadastral 175306;

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.

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 conform CF 175306; 186346

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- imobil situat în zona construcții cu înălțimea de peste 10 m - STS

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF : arabil

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR : zona funcțională UEi

- destinație stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 186/26.02.2018 - subzona 6

Zona fiscală B

3. REGIMUL TEHNIC

UEi - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter industrial

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 dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și cvasiindustrial pe terenuri neurbanizate - greenfield.

Organizarea urbană include spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul) și incintele industriale propriu-zise.

Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, în regim de construire deschis, au regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului industrial.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

• În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos:

- parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG.
- nu se solicită o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.
- parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.
- parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute și la infrastructura edilitară (cel puțin apă-canal și energie electrică) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentații de urbanism aprobate și la infrastructura edilitară aferentă acestora (cel puțin apă-canal și energie electrică).

În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se 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 regulă, 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).

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

În cazul UTR de mari dimensiuni 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 detalierei prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ cu respectarea PUZ de urbanizare.

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

• PUZ de urbanizare și PUD, 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.

• In 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.

(1) parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului.

(2) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare / PUZ, conform prevederilor legislative în vigoare.

(3) aprobarea PUZ de urbanizare / PUZ;

(4) 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 apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

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

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

(6) 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.

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

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

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

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

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

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, spații verzi, piațete, instituții publice etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL 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 Șef;

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. Prin PUZ de urbanizare se pot prevedea spații de staționare în lungul arterelor de circulație.

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 din întregul ansamblu.

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 Uis_P.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni industriale și de depozitare

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale,

educaționale, culturale, turistice - cu condiția amplasării acestora prin PUZ de urbanizare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Locuințe de serviciu, cu respectarea definiției acestora cf. Legii 114/1996, sau unitati de cazare temporara, in regim hotelier. Suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată supratcrană totală la nivel de parcelă, sau zona industrială deservita.

Unitati de alimentatie publica, ce deservesc strict capacitatile industriale si de cazare ale zonei;

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

Garaje publice sau private supratcranane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

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

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

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supratcranane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Constructii provizorii de orice natură.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala 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, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

REGIM ALINIERE

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul). Acesta poate fi organizat în comun pentru mai multe încinte industriale, ca o fâșie paralelă cu artera de circulație etc. Pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m. Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 3 m.

In cadrul incintelor industriale, pentru clădirile de orice tip, 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.

RETRAGERI

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m fata de cladirile invecinate pe parcele adiacente.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m fata de cladirile invecinate pe parcele adiacente. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

In toate cazurile se vor respecta prevederile Codului Civil si normele tehnice de securitate la incendiu;

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, se vor respecta prevederile normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu, precum și cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul tehnologic specific desfășurării activității de bază.

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.

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.

ÎNĂLȚIMEA 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, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S/D)+P+4$.

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. În cazul în care nevoi tehnologice speciale impun realizarea unor construcții cu înălțimi mai mari, acestea vor fi, de asemenea, reglementate prin PUZ.

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

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFEȚELE

Se considera construibile, parcelele ce îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m
- (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 2000 mp
- (e) 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 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 incintă va dispune de spații adecvate, destinate colectării deșeurilor menajere, ca și a celor rezultate din activitatea specifică.

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.

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru staționarea autovehiculelor personalului / vizitatorilor se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul preuzinalului.

Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / parcaje multietajate) pentru mai multe incinte industriale.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale.

Parcajele destinate vizitatorilor se pot organiza în afara incintei private, în funcție de specificul activității pe care o deservesc.

E acceptabilă și dispunerea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Vehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor industriale.

Pe străzile de acces local se pot organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje se va stabili în conformitate cu Anexa 2 a prezentului regulament.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, 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 pot 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 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spre stradă / spațiul public, în cadrul fâșiilor neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri, o parte din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi, preferabil de aliniament.

Se vor prevedea arbori, minimum unul la 6 locuri de parcare.

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

HCL186/2018

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare (Masterplan) pentru dezvoltarea unei zone destinate activitatilor industriale - zona str. Calea Borsului – str. Ion Mihalache; PUZ pentru subzona 1 din masterplan, zona str. Ion Mihalache, nr. cad. 200368, 200369, 164146, 163779, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a zonei și regulamentul aferent, conform documentației tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre:

Prezenta documentație de urbanism propune un Plan Urbanistic Zonal de urbanizare (masterplan) pentru unitatea teritorială de referință UEi situată în zona str. Calea Borsului - str. Ion Mihalache, stabilindu-se:

a) o etapizare a procedurii de urbanizare prin împartirea UTR-ului în subzone ce vor fi studiate ulterior prin documentații de urbanism de tip PUZ și stabilirea zonelor funcționale pe UTR-ul studiat;

b) trasarea liniilor directoare privind constituirea unei rețele de drumuri care vor deservi întreaga zonă studiată;

c) stabilirea unor zone de folosință comună în cota de minim 10,0% din suprafața totală a terenului supus urbanizării, rezervate obiectivelor 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);

d) stabilirea reglementărilor urbanistice pe subzona din care face parte terenul care a generat PUZ-ul (subzona 1);

a) Etapizarea procedurii de urbanizare

- se propune împartirea UTR-ului în 7 subzone ce vor fi studiate ulterior prin documentații de urbanism de tip PUZ, conform planșei 5/U;

Subzonele 2-7 vor fi studiate ulterior prin PUZ (fiecare în parte).

- funcțiuni predominante (planșa 8/U): activități economice industriale de tip Ei (funcțiuni industriale și de

depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport), funcțiuni de tip Is, IsP (funcțiuni administrative și de administrarea afacerilor, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism, locuințe de serviciu permanente sau temporare, (cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, spații de cazare ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora);

- reglementari urbanistice pe zona studiată;
- H max la streasina = 21,0m (regim de înălțime de (1-3S)+P+4E);
 - POT max = 60%; - CUT max = 1,2;
 - retragerea față de aliniament: minim 9,50m de la aliniamentul strazilor;
 - retrageri minime față de limitele laterale: 5,0m;
 - retrageri minime față de limitele posterioare: 5,0m;
- terenurile cuprinse în zona de urbanizare care au fost studiate anterior prin PUZ-uri aprobate se vor supune reglementarilor stabilite prin documentațiile respective;
- pentru subzona 7 situată în Situl arheologic Oradea Sere va fi necesar avizul Direcției Județene de Cultură Bihor

b) Dezvoltarea rețelei stradale în interiorul zonei studiate și legătura în teritoriu:

- se propune dezvoltarea unei rețele de strazi (cu profil transversal de 17,0m și 14,0m) care va deservi întreaga zonă și care se va racorda la rețeaua stradală a municipiului prin intermediul str. Ion Mihalache și str. Calea Borsului (planșa 7U);
- se propune lărgirea și prelungirea unui drum public existent, în vederea racordării rețelei stradale propuse la inelul de legătură între Centura Oradea și autostrada A3 (proiect inițiat de Zona Metropolitană Oradea);
- terenul necesar dezvoltării rețelei stradale se va trece, etapizat, în proprietatea municipiului în vederea schimbării categoriei de folosință (drum public), conform propunerii prezentate în planșa 9/U;
- str. Ion Mihalache este să aibă un profil transversal de 12 m, conform documentațiilor de urbanism aprobate

c) Zone de folosință comună

- conform procedurii de urbanizare prevăzută de RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 501/2016, modificat prin HCL nr. 836/2017, minim 10,0% din întregul UTR studiat va fi rezervat obiectivelor 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); Zonele verzi cuprinse în profilul reglementat al drumurilor publice propuse intra în cota de 10% rezervată obiectivelor de interes public
- zonele verzi de aliniament se vor constitui de-a lungul drumurilor publice și vor avea o lățime de 4,5m (în plus față de zonele verzi cuprinse în profilul transversal al drumurilor publice);

d) Reglementări pentru subzona 1 (din care face parte terenul care a generat PUZ-ul):

Subzona 1 reglementată prin PUZ este figurată în planșa 12/U și cuprinde nr. cad. 200369, 200368 (terenul care a generat PUZ-ul), 164146 (nr. vechi. 16841), 163779, 184210, 184207, 184605, 183595, 174975, 486, 178777, 174208 (studiat prin PUD aprobat cu HCL nr. 648/2017);

Pentru subzona 1 nu va mai fi necesară elaborarea unui PUZ;

Funcțiuni admise: funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport, funcțiuni administrative și de administrarea afacerilor, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, stație carburanți, funcțiuni de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism, locuințe de serviciu permanente sau temporare (cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților), spații de cazare ale instituțiilor de învățământ/cercetare (cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora)

- regim de înălțime de (1-3S)+P+4E; H max = 21,0m la streasina; H max = 28,0m la coama;
- POT max = 60%; - CUT max = 1,2;
- retragerea față de aliniament: minim 9,50m de la aliniamentul drumului de acces propus a se lărgi la profil de 17,0m (minim 18,0m din axul drumului de acces);
- retrageri minime față de limitele laterale: 5,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5,0m;
- în incintă se vor amenaja locuri de parcare aferente funcțiunilor conform prevederilor din RLU aferent PUG (anexa 2);
- zone verzi: 20,0% din suprafața terenului;
- accesul se va realiza din drumul existent în partea nordică a amplasamentului;
- se propune lărgirea drumului de acces la profil transversal de 17,0m (8,5m din ax pe partea beneficiarilor)

- în plus se va asigura o rezerva de teren cu latimea de 4,5m destinata amenajarii unei zone verzi de aliniament;
- terenul necesar largirii drumului de acces si asigurarii rezervei de teren pentru zona verde de aliniament va trece din domeniul privat in proprietatea publica a municipiului Oradea, în mod etapizat, pe masura dezvoltarilor, prima etapa revenind initiatorului PUZ-ului; Terenul identificat cu nr.cad.200369 (provenit din dezmembrarea nr.cad.164170) a trecut în proprietatea UAT Oradea, urmand ca acesta sa-si schimbe categoria de folosinta în drum public, prin grija Directiei Patrimoniu Imobiliar ;

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la retelele existente în zona (pe str.Ion Mihalache si str.Nicolae Filipescu), prin extinderea acestora prin grija si pe cheltuiuala beneficiarilor;

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ au un termen de valabilitate de 10 ani de la data aprobarii lor.

AVIZ ARHITECT SEF NR. 1657/07.09.2023

- Terenul care a generat PUZ-ul face parte zona studiata prin PUZ de urbanizare (masterplan) aprobat cu HCL nr.186/2018, subzona 6
- Prin documentatia de urbanism se propune:
 - operatiuni cadastrale de alipire, divizare si repositionare limite cadastrale, operatiuni ce se vor derula etapizat, conform propunerii prezentate în planșele 5/U, 6/U aferente proiectului nr.241/2019. Zona studiată este compusă din parcele aflate în proprietate private, terenuri aparținând Statului Român și terenuri aparținând Municipiului Oradea.
 - reorganizarea rețelei de drumuri prevăzute în masterplan aprobat, conform propunerii prezentate în planșa 5/U. Accesul în zonă se realizează din str.Calea Borșului, pe drumurile publice identificate cu nr.cad.178096 și nr.cad.178086, iar accesul la terenul cuprins în zona de studiu se va realize pe o rețea de drumuri . Drumurile principale (proapse a se constitui perimetral pe zona studiată) vor avea un profil transversal de 17,0m, iar drumurile secundare propuse în interiorul zonei studiate vor avea profil transversal de 14,0m.
 - împărțirea zonei studiate în 3 cvartale care vor fi studiate separat prin alte documentații de urbanism, conform propunerii prezentate în planșa 7/U
 - stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul care a generat PUZ-ul;
 - alocarea unor rezerve de teren pentru amenajrea unor zone verzi de aliniament dispuse de-a lungul drumurilor de acces propuse, conform masterplan aprobat;
 - un scenariu de parcelare pentru terenul cuprins în zona de studiu, în afara proprietății inițiatorului PUZ-ului. Reglementarea acestor terenuri se a studia prin documentații de urbanism (PUZ) pe cvartale. Loturile care, după operațiunile cadastrale propuse vor rămâne în forma propusă prin prezenta documentație de urbanism pot fi mobilate, cu respectarea Reglementărilor stabilite prin prezenta documentație de urbanism, după obținerea unui aviz arhitect-șef
- Reglementari pentru terenul care a generat PUZ-ul
 - Regim de înaltime de (1-3S)+P+4E; Hmax = 21,0m la streasina; Hmax = 28,0m la coama;
 - POT max = 60%; - CUT max = 1,2;
 - Retragera fata de aliniament: minim 9,50m de la aliniamentul drumurilor de acces;
 - Retrageri minime fata de mejdii: 5,0m;
 - În incinta se vor amenaja locuri de parcare aferente functiunilor conform PUG - Anexa 2;
 - Zone verzi: min 20,0% din suprafata terenului;
 - În plus se va asigura o rezerva de teren cu latimea de 4,5m destinata amenajarii unei zone verzi de aliniament, care va putea ramane în proprietate privata cu acces public nelimitat;
- Terenul necesar largirii drumurilor de acces va trece, în mod etapizat, din domeniul privat în proprietatea publica a municipiului Oradea (conform propunerii prezentate în plansa U8/U), prima etapa revenind initiatorului PUZ-ului;
- la intersectia dintre drumurile publice identificate cu nr.cad.178096 si nr.cad.178086 se propune realizarea unui sens giratoriu la care vor fi racordate si drumurile care vor asigura accesul la restul subzonelor din cadrul masterplan, sens giratoriu care se va realiza într-o etapa viitoare prin aportul tuturor proprietarilor terenurilor deservite de drumurile publice racordate la sensul giratoriu ;

- Documentatia ce va fi supusa aprobarii Consiliului Local va contine documentatia cadastrala privind constituirea drumurilor de acces adiacente terenul ui care a generat PUZ-ul și tronsonul cuprins între drumul public identifica cu nr.cad.178096 si terenul care a generat PUZ-ul
- documentatia se va supune procedurii de consultare a populatiei, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului"(aprobat prin HCL nr.495/2019).

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat^{*)} pentru; **Elaborare PUZ conform PUZ aprobat prin HCL 186/2018**

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

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

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

☐ ☐ ☐

d.4) studii de specialitate:

☐ ☐ ☐

☒ aviz Arhitect Șef

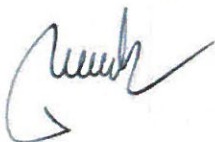
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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 Fortiș



INSPECTOR,
Dorian Costea



Achitat taxa de 82 lei conform chitantei nr. 163422745931/27.03.2024

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. _____ din _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 6149 din 14.12.2021

În scopul: întocmire puz în scopul de reglementare urbanistică a subzonei din masterplan aprobat cu hcl

Ca urmare a cererii adresate de

cu domiciliul / sediul în județul BIHOR municipiul/orașul/comuna ORADEA

nr. , bl. , sc. , et. , ap. , sau identificat prin: - Numar CF 175306; - Numar cadastral 175306; -
Numar CF 186346; - Numar cadastral 186346;

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.

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 conform CF 175306 , 186346

Natura proprietății

- teren

Servituțiile care grevează asupra imobilului:

- servitute înscrisă în CF în favoarea altui proprietar : drept de suprafață în favoarea DODCOR GRUP
INVEST SRL

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF : arabil

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR : zona funcțională UEi

- destinație stabilită prin PUZ (masterplan) aprobat prin HCL nr. 186/26.02.2018

Zona fiscală B

3. REGIMUL TEHNIC

UEi - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter industrial

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 dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și cvasiindustrial pe terenuri neurbanizate - greenfield.

Organizarea urbană include spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul) și incintele industriale propriu-zise.

Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, în regim de construire deschis, au regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului industrial.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

• În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos:

- parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG.

- nu se solicită o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.

- parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.

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

În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se 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).

Etapele 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 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.

- Autorizatiile de construire pentru obiectivele de constructii din zonele urbanizate, se vor elibera doar dupa autorizarea lucrarilor destinate amenajarii tramei stradale, infrastructurii edilitare si dupa caz, a zonelor verzi de aliniament .

- Autorizatiile de luare in folosinta a obiectivelor de constructii din zona urbanizata se vor elibera doar dupa cedarea catre administratia publica locala a suprafetelor de teren destinate organizarii tramei stradale (la nivel de drum balastat si alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local si dupa caz, a zonelor verzi de aliniament, avand lucrarile de amenajare finalizate conform prevederilor legale in vigoare.

(1)parcursarea etapei de informare si consultare a publicului.

(2)parcursarea etapei de avizare a PUZ de urbanizare / PUZ, conform prevederilor legislative in vigoare.

(3)aprobarea PUZ de urbanizare / PUZ;

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

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

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

(5)autorizarea lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi de aliniament - conform încadrării într-una dintre variantele expuse mai sus.

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

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

• **In cazul dezvoltarilor initiale de catre un singur investitor pentru toata zona de urbanizare, spatiile verzi, precum si unele alei carosabile si pietonale (in cazul in care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot pastra in proprietate privata, cu conditia asigurarii accesului public. Intretinerea acestora se va face, pe toata durata existentei, de catre entitatea privata care le detine in proprietate.**

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

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

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

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. In 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 lucrarilor de construire, este valabila si pentru zonele reglementate prin documentatii de urbanism aprobate anterior intrarii in vigoare a PUG si care au produs efecte juridice, pe baza reglementarilor 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 trasa 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 trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, piațete, instituții publice etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

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 - trasa stradală, aleile pietonale, piețele, 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 Șef;

Pentru trasa 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. Prin PUZ de urbanizare se pot prevedea spații de staționare în lungul arterelor de circulație.

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 din întregul ansamblu.

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 Uis_P.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni industriale și de depozitare

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, turistice - cu condiția amplasării acestora prin PUZ de urbanizare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Locuințe de serviciu, cu respectarea definiției acestora cf. Legii 114/1996, sau unitati de cazare temporara, în regim hotelier. Suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată suprateană totală la nivel de parcelă, sau zona industrială deservita.

Unitati de alimentare publica, ce deservește strict capacitățile industriale și de cazare ale zonei;

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

Garaje publice sau private suprateane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deșeurii industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

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.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

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

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul). Acesta poate fi organizat în comun pentru mai multe incinte industriale, ca o fâșie paralelă cu artera de circulație etc. Pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m. Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 3 m.

În cadrul incintelor industriale, pentru clădirile de orice tip, 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.

RETRAGERI

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m față de clădirile învecinate pe parcele adiacente.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m față de clădirile învecinate pe parcele adiacente. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

În toate cazurile se vor respecta prevederile Codului Civil și normele tehnice de securitate la incendiu; Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, se vor respecta prevederile normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu, precum și cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul tehnologic specific desfășurării activității de bază.

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.

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.

ÎNĂLȚIMEA 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, respectiv un regim de înălțime de (1-3S/D)+P+4.

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. În cazul în care nevoi tehnologice speciale impun realizarea unor construcții cu înălțimi mai mari, acestea vor fi, de asemenea, reglementate prin PUZ.

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

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFETELE

Se considera construibile, parcelele ce îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m
- (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 2000 mp
- (e) 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 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 incintă va dispune de spații adecvate, destinate colectării deșeurilor menajere, ca și a celor rezultate din activitatea specifică.

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.

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru staționarea autovehiculelor personalului / vizitatorilor se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul preuzinalului.

Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / parcaje multietajate) pentru mai multe incinte industriale.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale. Parcajele destinate vizitatorilor se pot organiza în afara incintei private, în funcție de specificul activității pe care o deservesc.

E acceptabilă și dispunerea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Vehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor industriale.

Pe străzile de acces local se pot organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje se va stabili în conformitate cu Anexa 2 a prezentului regulament.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, 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 pot 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 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spre stradă / spațiul public, în cadrul fâșiilor neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri, o parte din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi, preferabil de aliniament.

Se vor prevedea arbori, minimum unul la 6 locuri de parcare.

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

ZONA STUDIATA PRIN PUZ (MASTERPLAN) APROBAT CU HCL 186/26.02.2018

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare(Masterplan) pentru dezvoltarea unei zone destinate activitatilor industriale - zona str.Calea Borsului – str.Ion Mihalache; PUZ pentru subzona 1 din masterplan, zona str.Ion Mihalache, nr.cad.200368, 200369, 164146, 163779, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a zonei si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre:

Prezenta documentatie de urbanism propune un Plan Urbanistic Zonal de urbanizare (masterplan) pentru unitatea teritoriala de referinta UEi situata in zona str. Calea Borsului - str.Ion Mihalache, stabilindu-se:

- a) o etapizare a procedurii de urbanizare prin impartirea UTR-ului in subzone ce vor fi studiate ulterior prin documentatii de urbanism de tip PUZ si stabilirea zonelor functionale pe UTR-ul studiat;
- b) trasarea liniilor directoare privind constituirea unei retele de drumuri care vor deservi intreaga zona studiata;
- c) stabilirea unor zone de folosinta comuna in cota de minim 10,0% din suprafata totala a terenului supus urbanizarii, rezervate obiectivelor 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, dupa caz);
- d) stabilirea reglementarilor urbanistice pe subzona din care face parte terenul care a generat PUZ-ul (subzona 1);

a) Etapizarea procedurii de urbanizare

- se propune impartirea UTR-ului in 7 subzone ce vor fi studiate ulterior prin documentatii de urbanism de tip PUZ , conform plansei 5/U;

Subzonele 2-:- 7 vor fi studiate ulterior prin PUZ (fiecare in parte).

- funcțiuni predominante (plansa 8/U): activitati economice industriale de tip Ei (funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, functiuni aferente infrastructurii de transport), functiuni de tip Is, IsP (funcțiuni administrative si de administrarea afacerilor, financiar-bancare, functiuni terțiare culturală, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism, locuințe de serviciu permanente sau temporare,(cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, spatii de cazare ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora);

- reglementari urbanistice pe zona studiata:

- H max la streasina = 21,0m (regim de înălțime de (1-3S)+P+4E);

- POT max = 60%; - CUT max = 1,2;

- retragerea față de aliniament: minim 9,50m de la aliniamentul strazilor;

- retrageri minime față de limitele laterale: 5,0m;

- retrageri minime față de limitele posterioare: 5,0m;

- terenurile cuprinse in zona de urbanizare care au fost studiate anterior prin PUZ-uri aprobate se vor supune reglementarilor stabilite prin documentatiile respective;

- pentru subzona 7 situata in Situl arheologic Oradea Sere va fi necesar avizul Directiei Judetene de Cultura Bihor

b) Dezvoltarea rețelei stradale în interiorul zonei studiate si legatura in teritoriu:

- se propune dezvoltarea unei retele de strazi (cu profil transversal de 17,0m si 14,0m) care va deservi întreaga zona si care se va racorda la rețeaua stradală a municipiului prin intermediul str.Ion Mihalache si str.Calea Borsului (plansa 7U);:

- se propune largirea si prelungirea unui drum public existent, in vederea racordarii rețelei stradale propuse la inelul de legatura intre Centura Oradea si autostrada A3 (proiect initiat de Zona Metropolitana Oradea).;

- terenul necesar dezvoltării rețelei stradale se va trece, etapizat, în proprietatea municipiului în vederea schimbării categoriei de folosință (drum public), conform propunerii prezentate în planșa 9/U;
- str. Ion Mihalache este să aibă un profil transversal de 12 m, conform documentațiilor de urbanism aprobate

c) Zone de folosință comună

- conform procedurii de urbanizare prevăzută de RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 501/2016, modificat prin HCL nr. 836/2017, minim 10,0% din întregul UTR studiat va fi rezervat obiectivelor de interes public (trama strădală majoră, perdele vegetale de protecție, spații publice, spații verzi ce vor include zone verzi de aliniament, terenuri de sport, alte dotări, după caz); Zonele verzi cuprinse în profilul reglementat al drumurilor publice propuse intra în cota de 10% rezervată obiectivelor de interes public
- zonele verzi de aliniament se vor constitui de-a lungul drumurilor publice și vor avea o lățime de 4,5m (în plus față de zonele verzi cuprinse în profilul transversal al drumurilor publice);

d) Reglementări pentru subzona 1 (din care face parte terenul care a generat PUZ-ul):

Subzona 1 reglementată prin PUZ este figurată în planșa 12/U și cuprinde nr. cad. 200369, 200368 (terenul care a generat PUZ-ul), 164146 (nr. vechi. 16841), 163779, 184210, 184207, 184605, 183595, 174975, 486, 178777, 174208 (studiat prin PUD aprobat cu HCL nr. 648/2017);

Pentru subzona 1 nu va mai fi necesară elaborarea unui PUZ;

Funcțiuni admise: funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport, funcțiuni administrative și de administrarea afacerilor, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, stație carburanți, funcțiuni de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism, locuințe de serviciu permanente sau temporare (cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților), spații de cazare ale instituțiilor de învățământ/cercetare (cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora)

- regim de înălțime de (1-3S)+P+4E; H max = 21,0m la streasina; H max = 28,0m la coama;
- POT max = 60%; - CUT max = 1,2;
- retragerea față de aliniament: minim 9,50m de la aliniamentul drumului de acces propus a se lărgi la profil de 17,0m (minim 18,0m din axul drumului de acces);
- retrageri minime față de limitele laterale: 5,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5,0m;
- în incintă se vor amenaja locuri de parcare aferente funcțiilor conform prevederilor din RLU aferent PUG (anexa 2);
- zone verzi: 20,0% din suprafața terenului;
- accesul se va realiza din drumul existent în partea nordică a amplasamentului;
- se propune lărgirea drumului de acces la profil transversal de 17,0m (8,5m din ax pe partea beneficiarilor)
- în plus se va asigura o rezervă de teren cu lățimea de 4,5m destinată amenajării unei zone verzi de aliniament;
- terenul necesar lărgirii drumului de acces și asigurării rezervei de teren pentru zona verde de aliniament va trece din domeniul privat în proprietatea publică a municipiului Oradea, în mod etapizat, pe măsura dezvoltărilor, prima etapă revenind initiatorului PUZ-ului; Terenul identificat cu nr. cad. 200369 (provenit din dezmembrarea nr. cad. 164170) a trecut în proprietatea UAT Oradea, urmând ca acesta să-și schimbe categoria de folosință în drum public, prin grija Direcției Patrimoniu Imobiliar;

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă (pe str. Ion Mihalache și str. Nicolae Filipescu), prin extinderea acestora prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor;

Art. 2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ au un termen de valabilitate de 10 ani de la data aprobării lor.

AVIZ CONSULTATIV 1982/01.10.2021

- Conform PUZ-ului de urbanizare (masterplan) aprobat cu HCL nr. 186/2018, care prevede o etapizare a procesului de urbanizare, terenul care a generat PUZ-ul face parte din etapa 6; Față de masterplan aprobat, pe subzona 6 se propune o reconfigurare a rețelei stradale;
- În elaborarea PUZ-ului se vor avea în vedere următoarele aspecte:
 - propuneri privind reconfigurarea limitelor cadastrale ale parcelelor a căror suprafață nu corespunde

desfasurarii unor activitati economice industriale (parcelele cu suprafata foarte mica nu-si pot demonstra construibilitatea prin PUD);

- PUZ-ul de urbanizare trebuie sa conduca la parcele care sa indeplineasca conditiile de construibilitate specifice UTR Ei; Pot fi inserate subzone de activitati complementare/de sustinere a profilului functional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educative, culturale, turistice pe parcele cu suprafata mai mica decat suprafata minima reglementata pentru UTR Ei;

- se va avea in vedere ca mobilarea parcelelor orientate catre inelul ocolitor sa aiba fatade urbane;

- se va prezenta sectiune prin teren in zona inelului ocolitor;

- Inainte de obtinerea avizului pentru PUZ, se va parcurge prima etapa de consultare a populatiei conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019), cu notificarea tuturor proprietarilor terenurilor cuprinse in zona de studiu;

- Avand in vedere complexitatea documentatiei si faptul ca certificatul de urbanism nr.5843/10.10.2019 expira, se va obtine un nou certificat de urbanism pentru PUZ pe zona ce urmeaza a fi reglementata

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat⁴ pentru; **Intocmire PUZ in scopul de reglementare urbanistica a subzonei 6 din Masterplan aprobat cu HCL 186/26.02.2018**

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:

Agencia Pentru Protectia 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 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

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

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

☐ ☐ ☐

d.4) studii de specialitate:

☐ ☐ ☐

☒ aviz Arhitect Șef

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

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortiș

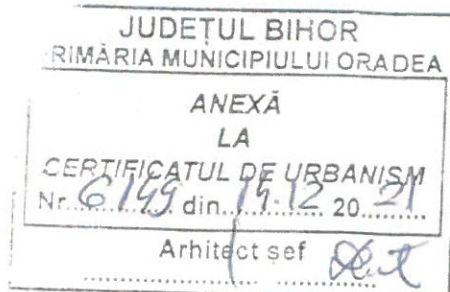


SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Dorian Costea

Achitat taxa de 80 lei conform chitanței nr. 130084/10.12.2021

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



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

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

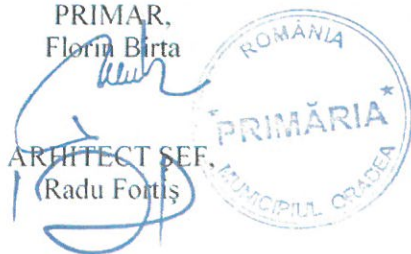
**se prelungește valabilitatea
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. 6149 din 14.12.2021

de la data de 14.12.2022 până la data de 14.12.2023

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 SEF,
Radu Fortiș

SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Dorian Costea

Data prelungirii valabilității: 14.12.2022

Achitat taxa de 24 lei conform chitanței nr. 05.12.2022

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.