



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR

III ARHITECT ȘEF
312



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 - Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017
Extindere clădire existentă și construire corpuri noi. Concesionare teren,
zona str.Matei Corvin, nr.cad.198645, 218381, Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.185616/2/24.04.2025, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017 Extindere clădire existentă și construire corpuri noi. Concesionare teren, zona str.Matei Corvin, nr.cad.198645, 218381, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.3294/15.07.2024, la inițiativa beneficiarei SC DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL, proiect elaborat către SC Tehnoproiect SRL, arh.Szasz Paul, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind dezvoltarea unor activități economice industriale și terțiare, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR UEi – zonă de urbanizare pentru activități economice industriale.

Terenul care a generat PUZ-ul a făcut parte din zona studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017

Regimul de înălțime maxim admis (1-3)S+P+4E

POTmax.= 60% CUTmax.=1,2;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Matei Corvin

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 11688,0 mp este identificat cu nr.cad. 198645 înscris în CF nr.198645 (proprietar SC DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL), nr.cad. 218381 înscris în CF nr.218381 provenit din dezmembrarea nr.cad.167859 (proprietar MUNICIPIUL ORADEA)

Suprafața terenului studiat în masterplan: 33760 mp

Rețele tehnico edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare,

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 - Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017 Extindere clădire existentă și construire corpuri noi. Concesionare teren, zona str.Matei Corvin, nr.cad.198645, 218381, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Documentația de urbanism studiază aria studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017, respectiv aria delimitată de str. Matei Corvin, drumul public identificat cu nr.cad.189853, limita UTR Et, limita zonei de intravilan și limita zonei Uei, până la intersecția cu str. Matei Corvin. Suprafața totală – 33760 mp

Prin PUZ se propun următoarele modificări față de PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017:

1. Reconversie funcțională parțială din UTR de tip Ei în UTR de tip Et rezultând 2 subzone pe aria studiată - subzona Ei și subzona Et;

2. Modificarea reglementărilor urbanistice prin defalcarea acestora pe subzone

a) Subzona Ei

- Funcțiuni: activități economice industriale prevăzute în PUG
- Hmaxim - 21,0m , regim de înălțime max. (1-3)S+P+4E ;
- POTmax - POTmax.= 60%, CUTmax - 1,2
- Retragera față de aliniament: minim 6,0m;
- Retrageri față de limitele laterale - min 6,0m
- Retrageri față de limitele posterioare - min 6,0m

b) Subzona Et

- Funcțiuni: activități economice terțiare (service camioane, spălătorie camioane, birouri , hale depozitare, întreținere și depozitare piese camioane, funcțiuni administrative..)
- Hmaxim - 22,0m la cornișă , regim de înălțime max. (1-3)S+P+5E +R;
- POTmax – 40% (parcele comune), POT max – 50% (parcele de colț)
- CUTmax – 2,2 (parcele comune), CUT max – 2,8 (parcele de colț)
- Retragera față de aliniament: minim 6,0m;
- Retrageri față de limitele laterale - min 4,5m
- Retrageri față de limitele posterioare - min 4,5m

3. Reglementări pentru terenul care a generat PUZ-ul . Concesionare teren în vederea extinderii activității SC DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL

Pe terenul care a generat PUZ-ul (compus din nr.cad.198654 aflat în proprietatea inițiatorului PUZ-ului și nr.cad.218381 (aflat în proprietatea Municipiului Oradea) se propune

- extinderea corpului C1 (service TIR) cu 2 corpuri de clădire cu destinația depozit și birouri (regim de înălțime P+E), respectiv spălătorie (regim de înălțime P) – în prima etapă
- construire corp clădire (regim de înălțime P) cu destinația hală întreținere și depozitare piese schimb pentru camioane – etapa 2;

Amplasarea clădirilor și amenajarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate în planșa 04/U

Pe teren există un corp de clădire fără acte care se va desființa

În vederea realizării dezvoltării se propune concesionarea terenului identificat cu nr.cad.218381 în suprafață de 3847 mp

Organizarea circulației.

Accesibilitatea în zonă va fi asigurată conform PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017, respectiv pe str.Matei Corvin cu profil transversal de 16,0m, drumul public identificat cu nr.cad. 189853 propus pentru lărgire la profil transversal de 12,0m și un drum public nou creat prin modernizarea drumului faptic existent între parcelele identificate cu nr.cad.167855 (care s-a dezmembrat în nr.cad.218380, 218381) , 167856, drum propus la un profil transversal de 15,0m;

Terenul identificat cu nr.cad.198646 a trecut de proprietate privată în domeniul public în vederea lărgirii drumului identificat cu nr.cad.189853, conform PUZ aprobat

Asigurarea utilitatilor.

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă;

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, **SC DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL**, 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



Nr. înregistrare: 185616/2

Data: 24.04.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal - Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017
Extindere clădire existentă și construire corpuri noi. Concesionare teren.,
zona str.Matei Corvin, nr.cad.198645, 218381, Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.17347/10.04.2025, în faza de PUZ, proiect întocmit de către SC Tehnoproiect SRL, arh.Szasz Paul, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat la inițiativa beneficiarei SC DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL, în baza certificatului de urbanism nr.3294/15.07.2024, în scopul stabilirii condițiilor privind dezvoltarea unor activități economice industriale și terțiare, 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 nord-vest a localității;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în *UTR UEI – zonă de urbanizare pentru activități economice industriale*.

Terenul care a generat PUZ-ul a făcut parte din zona studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017

Regimul de înălțime maxim admis (1-3)S+P+4E

POTmax.= 60% CUTmax.=1,2;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Matei Corvin.

Situația juridică

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 11688,0 mp este identificat cu nr.cad. 198645 înscris în CF nr.198645 (proprietar SC DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL), nr.cad. 218381 înscris în CF nr.218381 provenit din dezmembrarea nr.cad.167859 (proprietar MUNICIPIUL ORADEA).

Rețele tehnico-edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Documentația de urbanism studiază aria studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017, respectiv aria delimitată de str. Matei Corvin, drumul public identificat cu nr.cad.189853, limita UTR Et, limita zonei de intravilan și limita zonei Uei, până la intersecția cu str. Matei Corvin. Suprafața totală – 33760 mp

Prin PUZ se propun următoarele modificări față de PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017:

1. Reconvertie funcțională parțială din UTR de tip Ei în UTR de tip Et rezultând 2 subzone pe aria studiată - subzona Ei și subzone Et;
2. Modificarea reglementărilor urbanistice prin defalcarea acestora pe subzone
 - a) Subzona Ei
 - Funcțiuni: activități economice industriale prevăzute în PUG
 - Hmaxim - 21,0m, regim de înălțime max. (1-3)S+P+4E;
 - POTmax - POTmax.= 60%, CUTmax - 1,2
 - Retragera față de aliniament: minim 6,0m;
 - Retrageri față de limitele laterale - min 6,0m

- Retrageri față de limitele posteriore - min 6,0m

b) Subzona Et

- Funcțiuni: activități economice terțiare (service camioane, spălătorie camioane, birouri , hale depozitare, întreținere și depozitare piese camioane, funcțiuni administrative..)

- Hmaxim - 22,0m la cornișă , regim de înălțime max. (1-3)S+P+5E +R;

- POTmax – 40% (parcele comune), POT max – 50% (parcele de colț)

- CUTmax – 2,2 (parcele comune), CUT max – 2,8 (parcele de colț)

- Retrageria față de aliniament: minim 6,0m;

- Retrageri față de limitele laterale - min 4,5m

- Retrageri față de limitele posteriore - min 4,5m

3. Reglementări pentru terenul care a generat PUZ-ul . Concesionare teren în vederea extinderii activității SC DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL

Pe terenul care a generat PUZ-ul (compus din nr.cad.198654 aflat în proprietatea inițiatorului PUZ-ului și nr.cad.218381 (aflat în prorietaea Municipiului Oradea) se propune

- extinderea corpului C1 (service TIR) cu 2 corpuri de clădire cu destinația depozit și birouri (regim de înălțime P+E), respectiv spălătorie (regim de înălțime P) – în prima etapă

- construire corp clădire (regim de înălțime P) cu destinația hală întreținere și depozitare piese schimb pentru cmioane – etapa 2;

Amplasarea clădirilor și amenajarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate în planșa 04/U

Pe teren există un corp de clădire fără acte care se va desființa

În vederea realizării dezvoltării se propune concesionarea terenului identificat cu nr.cad.218381 în suprafață de 3847 mp

Organizarea circulației în zonă:

Accesibilitatea în zonă va fi asigurată conform PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017, respectiv pe str.Matei Corvin cu profil transversal de 16,0m, drumul public identificat cu nr.cad. 189853 propus pentru lărgire la profil transversal de 12,0m si un drum public nou creat prin modernizarea drumului faptic existent între parcelele identificate cu nr.cad.167855 (care s-a dezmembrat în nr.cad.218380, 218381) , 167856, drum propus la un profil transversal de 15,0m;

Terenul identificat cu nr.cad.198646 a trecut di proprietate private în domeniul public în vederea lărgirii drumului identificat cu nr.cad.189853, conform PUZ aprobat.

Asigurarea utilitatilor.

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă;

Prezentul PUZ a obținut:

- aviz Arhitect-Sef nr.2418/14.11.2024

- aviz nr.6020250100785/18.02.2025 de la SDEE Transilvania Nord SA;

- aviz nr.831/13.01.2025 de la Compania de Apa Oradea;

- aviz nr.613/16.12.2024 de la Distrigaz Vest SA

- aviz nr.17045/09.01.2025 de la STS

- decizia nr.174/05.02.2025 de la Agentia pentru Protectia Mediului Bihor ;

- aviz nr.262670/25.02.2025 de la Orange România SA

- notificare nr.517/II.A/23.12.2024, de la DSP Bihor;

- acord de principiu nr.335652/19.09.2024 de la DPI

- Raportul procesului de informare si consultare a publicului nr.128872/18.03.2025; In perioada destinata consultarii publicului nu au fost inregistrate obiectiuni

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

propunem
Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017 Extindere clădire existentă și construire corpuri noi. Concesionare teren, zona str.Matei Corvin, nr.cad.198645, 218381, Oradea,cu propunerile de organizare urbanistică a zonei și regulamentul aferent, conform documentației tehnice anexate;

Documentația de urbanism studiază aria studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017, respectiv aria delimitată de str. Matei Corvin, drumul public identificat cu nr.cad.189853, limita UTR Et, limita zonei de intravilan și limita zonei Uei, pana la intersectia cu str. Matei Corvin. Suprafața totală – 33760 mp

Prin PUZ se propun urmatoarele modificări față de PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017:

1. Reconversie funcțională parțială din UTR de tip Ei în UTR de tip Et rezultând 2 subzone pe aria studiată - subzona Ei și subzone Et;

2. Modificarea reglementărilor urbanistice prin defalcarea acestora pe subzone

a) Subzona Ei

- Funcțiuni: activitati economice industriale prevăzute în PUG

- Hmaxim - 21,0m , regim de inaltime max. (1-3)S+P+4E ;

- POTmax - POTmax.= 60%, CUTmax - 1,2

- Retragera față de aliniament: minim 6,0m;

- Retrageri față de limitele laterale - min 6,0m

- Retrageri față de limitele posterioare - min 6,0m

b) Subzona Et

- Funcțiuni: activități economice terțiare (service camioane, spălătorie camioane, birouri , hale depozitare, întreținere și depozitare piese camioane, funcțiuni administrative..)

- Hmaxim - 22,0m la cornișă , regim de inaltime max. (1-3)S+P+5E +R;

- POTmax – 40% (parcele comune), POT max – 50% (parcele de colț)

- CUTmax – 2,2 (parcele comune), CUT max – 2,8 (parcele de colț)

- Retragera față de aliniament: minim 6,0m;

- Retrageri față de limitele laterale - min 4,5m

- Retrageri față de limitele posterioare - min 4,5m

3. Reglementări pentru terenul care a generat PUZ-ul . Concesionare teren în vederea extinderii activității SC DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL

Pe terenul care a generat PUZ-ul (compus din nr.cad.198654 aflat în proprietatea inițiatorului PUZ-ului și nr.cad.218381 (aflat în proriitatea Municipiului Oradea) se propune

- extinderea corpului C1 (service TIR) cu 2 corpuri de clădire cu destinația depozit și birouri (regim de înălțime P+E), respectiv spălătorie (regim de înălțime P) – în prima etapă

- construire corp clădire (regim de înălțime P) cu destinația hală întreținere și depozitare piese schimb pentru cmioane – etapa 2;

Amplasarea clădirilor și amenajarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate în planșa 04/U

Pe teren există un corp de clădire fără acte care se va desființa

În vederea realizării dezvoltării se propune concesionarea terenului identificat cu nr.cad.218381 în suprafață de 3847 mp

Organizarea circulației în zonă:

Accesibilitatea în zonă va fi asigurată conform PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017, respectiv pe str.Matei Corvin cu profil transversal de 16,0m, drumul public identificat cu nr.cad. 189853 propus pentru lărgire la profil transversal de 12,0m și un drum public nou creat prin modernizarea drumului faptic existent între parcelele identificate cu nr.cad.167855 (care s-a dezmembrat în nr.cad.218380, 218381) , 167856, drum propus la un profil transversal de 15,0m;

Terenul identificat cu nr.cad.198646 a trecut di proprietate private în domeniul public în vederea lărgirii drumului identificat cu nr.cad.189853, conform PUZ aprobat.

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă

Art.2 – Reglementările stabilite prin PUZ privind reglementările urbanistice, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor.

Arhitect sef
Fortiş Radu



Dir.Exec.Adj
Adriana Lipoveanu



Consilier,
Camelia Ciente



Vizat GIS Carmen Cioflan





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: 185616/2

Data: 24.04.2025

:

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUZ - Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017
Extindere clădire existentă și construire corpuri noi. Concesionare teren, zona str.Matei Corvin, nr.cad.198645, 218381, Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017 Extindere clădire existentă și construire corpuri noi. Concesionare teren, zona str.Matei Corvin, nr.cad.198645, 218381, Oradea*

Documentația elaborată de către SC Tehnoproiect SRL, arh.Szasz Paul, specialist cu drept de semnatura RUR, la inițiativa beneficiarei SC DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL, a fost înregistrată cu nr.17347/10.04.2025;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism urbanism nr.3294/15.07.2024;

P.U.Z-ul a fost avizat de Direcția Arhitect Sef (aviz Arhitect-Sef nr.2418/14.11.2024, fundamentat 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.128872/18.03.2025;

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 - *Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017 Extindere clădire existentă și construire corpuri noi. Concesionare teren, zona str.Matei Corvin, nr.cad.198645, 218381, Oradea*

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta



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



Nr. înregistrare: 128872
Data: 18.03.2025

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind

Planul Urbanistic Zonal- Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017 , Reconversie funcțională parțială din Ei în Et, concesiune teren pentru extindere cladire existent, str. Matei Corvin, nr.303, nr.cad. 198645, 218381, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.470810/05.12.2024, 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, modificat prin HCL 817/2024 a fost elaborata de catre arh.Szasz Paul, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarului Davis Transporturi Frigorifice SRL prin Lacatus Maria.

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

- in 10.10.2024 s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind intentia de elaborare a documentatiei de PUZ-Extindere clădire existentă. Concesionare teren, str.Matei Corvin, nr.303, Oradea si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;
- in data de 09.10.2024, s-a trimis pe mail,arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiata;
- in 11.02.2025 s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind elaborarea documentatiei de urbanism PUZ-Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017 , Reconversie funcțională parțială din Ei în Et, concesiune teren pentru extindere cladire existent, str. Matei Corvin, nr.303, nr.cad. 198645, 218381, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;
- in perioada **14.02.2025-11.03.2025** - organizarea consultarii documentatiei de urbanism;
- in data de **10.02.2025** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse in zona de studiu, conform declaratiei notariale 160/04.02.2025.
- in data de 11.02.2025, s-a trimis, pe mail,arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiata;

In perioada **14.02.2025-11.03.2025 nu au fost inregistrate adrese cu obiectiuni** privind reglementarile propuse prin documetatia de urbanism.

In acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal in forma avizata prin avizul Arhitectului-Sef nr.2418/14.11.2024, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 3294/15.07.2024.

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.

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3294 din 15.07.2024

În scopul: elaborare puz modificator la puz aprobat cu hcl nr.511/2017 concesiune teren si extindere
cladire/cladiri existente

Ca urmare a cererii adresate de ^{*)}DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE
reprezentat prin Lacatus Maria
cu domiciliul ^{**) /} sediul în județul Bihor _____ municipiul/orașul/comuna Oradea
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada Doctor Louis Pasteur _____, nr. 131, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 271985 _____, din 11.07.2024
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna
Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Matei Corvin
nr. 303, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin ^{*)}: - Numar CF 198645, 167859; - Numar cadastral
198645, 167859;

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 CF198645, 167859

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

Zona construcției cu înălțime de peste 10m - STS

- imobil situat în zona de protecție deseuri

- imobil situat parțial în zona de protecție energie electrică

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF-curti construcții

- construcție cu menționarea destinației conform CF- service auto

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR UEi - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter industrial

- destinație stabilită prin PUZ 511/22.06.2017

Zona fiscală C

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, definitive, 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).

Etapale 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 detalierii 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.

• 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 cheltuiela 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.

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

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

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

S_UIs_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs_P.

Se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de urbanizare, pentru categorii de obiective de utilitate publică

Autorizarea executării construcțiilor din cadrul PUZ de urbanizare, este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUD.

Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a PUG vor fi integrate în PUZ ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

Prevederea privind autorizarea lucrărilor de construire, este valabilă și pentru zonele reglementate

prin 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, piețete, 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, 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 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, 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 supraterrane 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 în vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterrane 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 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 se 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 branșament 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

PUZ APROBAT PRIN HCL 511/22.06.2017

Art.1.Se aprobăPlanul Urbanistic Zonal –Construirebirouri, service si parking TIR, str.

MateiCorvinnr.303,nr.cad.167003-Oradea cu propunerile de organizare urbanistică și a regulamentului de urbanism aferent, conform documentației tehnice anexate:

- Urbanizarea zonei delimitate str. Matei Corvin, drumul public identificat cu nr.cad.189853, limita UTR Et, limita zonei de intravilan si limita zonei Uei, pana la intersectia cu str. Matei Corvin in vederea transformarii acesteia in zona destinata activitatilor economice de tip industrial
- Mobilarea parcelei identificate cu nr.cad.176003 cu cladiri de birouri, service si parking TIR. Urbanizarea zonei de studiu se va face conform plansei 08U – “Reglementari urbanistice:
- se delimiteaza patru parcele cu suprafete cuprinse intre 7840mp si 8500mp, destinate activitatilor economice de tip industrial;
- limita de implantare a constructiilor in zona studiata: retragere de 6,0m de la aliniamentul str. Matei Corvin, respectiv retragere egala cu inaltimea constructiilor dar nu mai putin de 6,0m, fata de limita posterioara;
- retrageri: jumatate din inaltimea cladirilor, dar nu mai putin de 6,0m fata de mejdiile laterale;
- regim de inaltime max. (1-3)S+P+4E si Hmax.28,0m in pozitii privilegiate/dominante;
- POTmax.60% CUTmax.1,2;

Mobilareaparceleiidentificate cu nr.cad.176003, se va face in treietape, conform plansei PUZ 09/U-Reglementariurbanistice (detaliu):

- etapa I – cladire cu destinatia service TIR cu regim de inaltimepartersiretragere de 9,0m de la aliniamentulstraziiMateiCorvin;
- etapa aII-a - cladire de birouri cu regim de inaltime max. P+E siretragere de 6,0m de la aliniamentulstraziiMateiCorvin;
- etapa aIII-a - cladire cu destinatiahala de depozitare, cu regim de inaltimepartersiretragere de 6,0m de la mejdiaposposterioara a parcelei;
- retrageri: 3,0m fata de drumulidentificat cu nr.cad. 189853, respectiv min.3,0m in zona parcarilorsirespectiv 6,0m in zona cladirilor, fata de mejdiastanga;
- in incinta se amenajeaza 10 locuri de parcarepentruautoturismesi 17 locuri de parcarepentru TIR-uri;
- accesulatauto cat sipietonal, in incinta se realizeaza din str. MateiCorvin;
- POTmax.60% CUTmax.1,2;

Organizarea circulației în zonă: Accesibilitatea în zona va fi asigurata de str. Matei Corvin cu profil transversal de 16,0m, drumul public identificat cu nr.cad. 189853 cu profil transversal de 12,0m si strada noua creata prin modernizarea drumului faptic existent intre parcelele identificate cu nr.cad.167855, 167856, cu profil transversal de 15,0m;

Terenul aflat in proprietate privata, afectat de modernizarea retelei stradale din zona,urmeaza sa treaca in

domeniul public al municipiului Oradea, cu destinație de drum public și se va înscrie în CF ca drum public în favoarea municipiului Oradea, prin grija Direcției imobiliare Oradea.

Asigurarea utilităților: viitoarele construcții se vor racorda la rețelele de utilități existente în zona, pe str. Matei Corvin respectiv prin extinderea rețelei de canalizare existentă în apropierea amplasamentului

Art.2. Realizarea obiectivelor propuse în zona este condiționată de trecerea în domeniul public al municipiului Oradea a terenurilor afectate de realizarea/modernizarea rețelei stradale din dreptul amplasamentului.

Art.3. Reglementările privind organizarea urbanistică, stabilite prin Planul Urbanistic Zonal au termen de valabilitate de cinci ani de la data aprobării lor.

Exista AC 1990/21.04.2017 Construire Service Tir -parter -etapa I.

Exista aviz favorabil 1219/28.06.2024

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z: Aria studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017 ;
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți
 - Zona destinată activității economice industriale
 - Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa PUG_06 "Reglementări urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și RLU-Cap.2 și Cap.3;
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)
 - Regim de înălțime max. (1-3)S+P+4E și Hmax.28,0m în poziții privilegiate/dominante;
 - POTmax - 60% CUTmax - 1,2
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, zonelor verzi compacte
 - Se va studia accesul în zona și organizarea circulației, infrastructura edilitară și obiectivele de utilitate publică;
 - Se vor asigura locuri de parcare aferente funcțiunilor, în incinta (confor RLU aferent PUG – anexa 2);
5. Capacitățile de transport admise:
 - autoturisme și autovehicole de mare tonaj;
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor central și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
 - avizele vor fi specificate în certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.Z.
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.-ului ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului
 - amplasarea de panouri informative privind intenția de elaborare PUZ (în prima etapă) și elaborare PUZ (în etapa a II-a) în zona studiată prin planul urbanistic
 - identificarea tuturor proprietăților imobilelor situate în zona studiată.
8. Condiții și recomandări
 - Se propune modificarea unor reglementări urbanistice stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017, cu privire la retragerile față de mejdii, parcelar, circulația terenurilor, motiv pentru care se impune elaborarea unui PUZ modificator. Certificatul de urbanism pentru PUZ va avea ca obiect Elaborare PUZ modificator la PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017. Căcesionare teren.
 - În vederea avizării, se va obține punct de vedere de la DPI.
 - Documentația se va supune procedurii de consultare a populației, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019);

Nu s-a prezentat propunere.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: Elaborare PUZ modificator la PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017, concesionare teren și extindere clădire/clădiri existente, conform aviz favorabil 1348/28.06.2024

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 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 |
| ☒ Acord Directia Patrimoniu Imobiliar | ☒ SC Orange SA | ☒ Orange Romania Communications |

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):

☒ DJTS Bihor -STS ☐ ☐

d.4) studii de specialitate:

☐ ☐ ☐

☒ acord legalizat vecini direct afectați (daca este cazul) ☒ 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

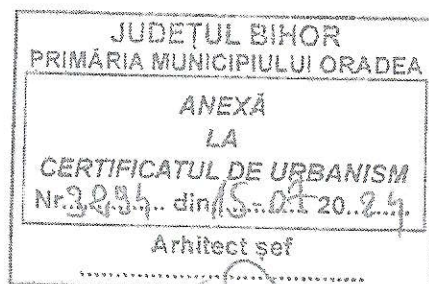


SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Adrian Vasile Pop

Achitat taxa de 171 lei conform chitantei nr. 30048/11.07.2024

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





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 198645 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea, Str MATEI CORVIN, Nr. 303

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	198645	7.841	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	198645-C1	Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea, Str MATEI CORVIN, Nr. 303	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:524 mp; S. construita desfasurata:524 mp; Service TIR (P), anul edificării 2019

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
62248 / 28/06/2017		
Act Notarial nr. 2812, din 28/06/2017 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 198645 a imobilului cu numarul cadastral 198645/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 176003 inscris in cartea funciara 176003;	A1
54686 / 18/05/2018		
Act Notarial nr. 2275, din 16/05/2018 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 2) DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE S.R.L., CIF:34645125	A1 / B.14
139754 / 05/12/2018		
Act Administrativ nr. autorizație de construire nr. 1990, din 28/09/2017 emis de Primăria Mun. Oradea; Act Administrativ nr. prelungire valabilitate autorizație de construire nr. 1990, din 28/09/2018 emis de Primăria Mun. Oradea;		
B7	Se notează autorizația de construire nr. 1990/2017 eliberată pentru construirea Service Tir - parter - etapa I.	A1
134129 / 22/11/2019		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării construcției nr. 337479, din 03/10/2019 emis de Primaria mun. Oradea; Act Administrativ nr. acord nr. 1402963, din 15/11/2019 emis de Banca Transilvania S.A.; Act Administrativ nr. certificat de performanță energetică nr. 820, din 05/07/2019 emis de auditor energetic Sabau Emil; Act Administrativ nr. documentație cadastrală vizată sub nr. 134129, din 22/11/2019 emis de OCPI Bihor; Act Administrativ nr. CF 198645 Oradea, din 11/10/2019 emis de BCPI Oradea; Act Administrativ nr. certificat de nomenclatură stradală și adresă nr. 245196, din 26/06/2019 emis de Primaria mun. Oradea; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscală nr. 371908, din 22/10/2019 emis de Primaria mun. Oradea;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 2) DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE S.R.L., CIF:34645125	A1.1 / B.14

C. Partea III. SARCINI .

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

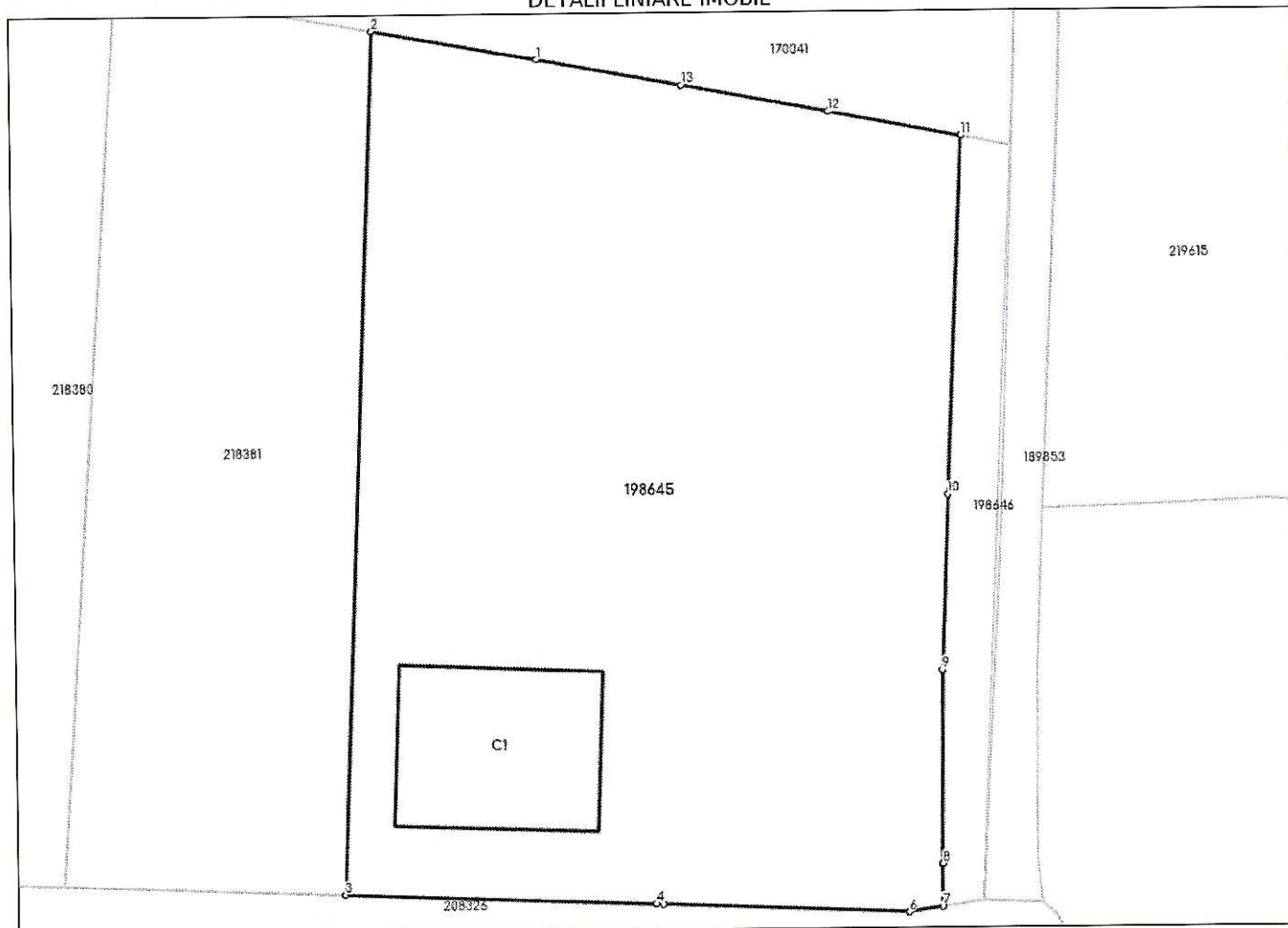
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
198645	7.841	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	7.841	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	198645-C1	construcții industriale și edilitare	524	Cu acte	S. construita la sol:524 mp; S. construita desfasurata:524 mp; Service TIR (P), anul edificării 2019

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	21.111
2	3	110.066
3	4	39.352

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	0.9
5	6	31.231
6	7	4.323
7	8	5.451
8	9	24.734
9	10	22.37
10	11	45.741
11	12	17.111
12	13	18.917
13	1	18.647

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/03/2025, 12:42

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 218381 Oradea

Nr. cerere	47699
Ziua	28
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187952065



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	218381	3.847	Teren neimprejmuit; teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
121816 / 13/09/2024		
Hotarare nr. 1084, din 30/11/2004 emis de Consiliul Local Oradea; Act Administrativ nr. HOTARARE NR.712, din 26/08/2024 emis de Consiliul Local Al Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE URBANISM NR.3957, din 22/08/2024 emis de PMO; Act Administrativ nr. DOSAR NR.121816, din 13/09/2024 emis de OCPI BIHOR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L.213/1998, în seria rangului înch. 11848/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ORADEA , CIF:4230487, proprietate privată OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 167859/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 12007 din 11/04/2005; (provenita din conversia CF 6304 NDF)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
218381	3.847	teren neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	3.847	-	-	-	teren neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	114.84
2	3	35.677
3	4	110.066
4	1	33.017

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

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

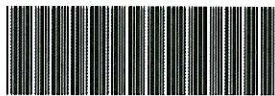
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/03/2025, 12:45

Cod verificare



100084701347

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

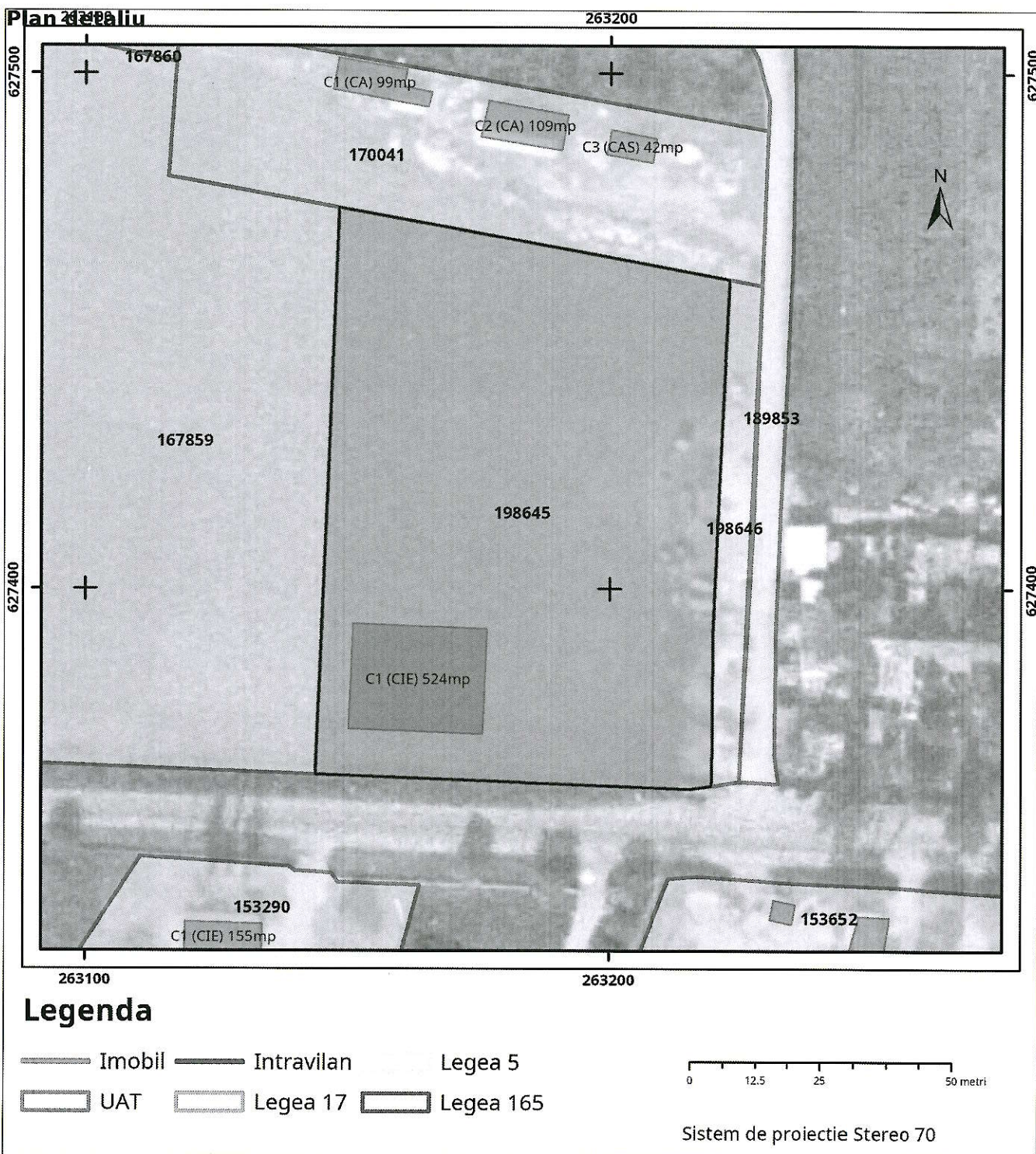
pentru imobilul cu IE **198645**, UAT Oradea / BIHOR
Loc. Oradea, Str. Matei Corvin, Nr. 303

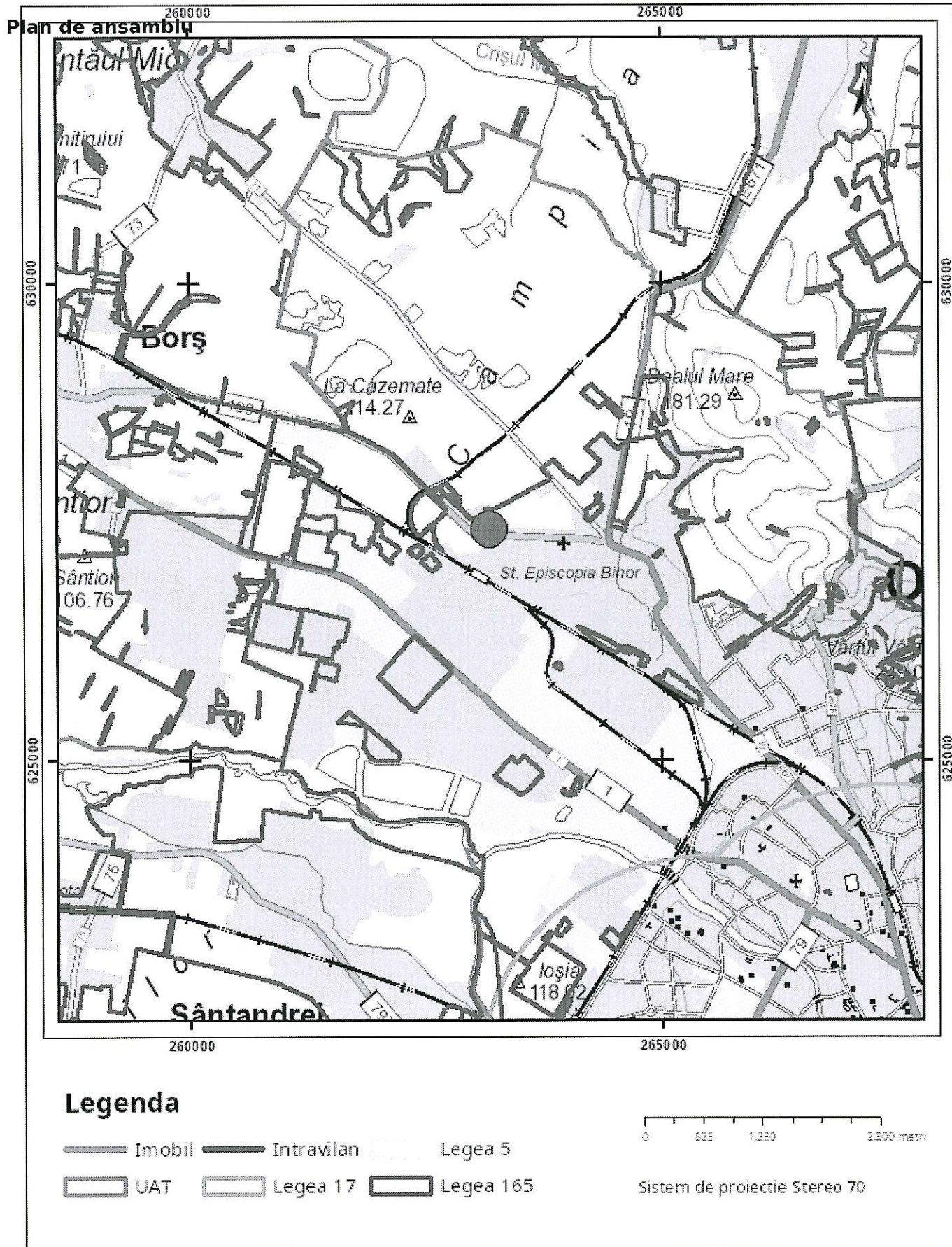
Nr.cerere	46077
Ziua	20
Luna	05
Anul	2020

Teren: 7.841 mp

Intravilan -DA; Extravilan -NU;

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii





Sarcini tehnice (incidența legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☒

Semnat electronic

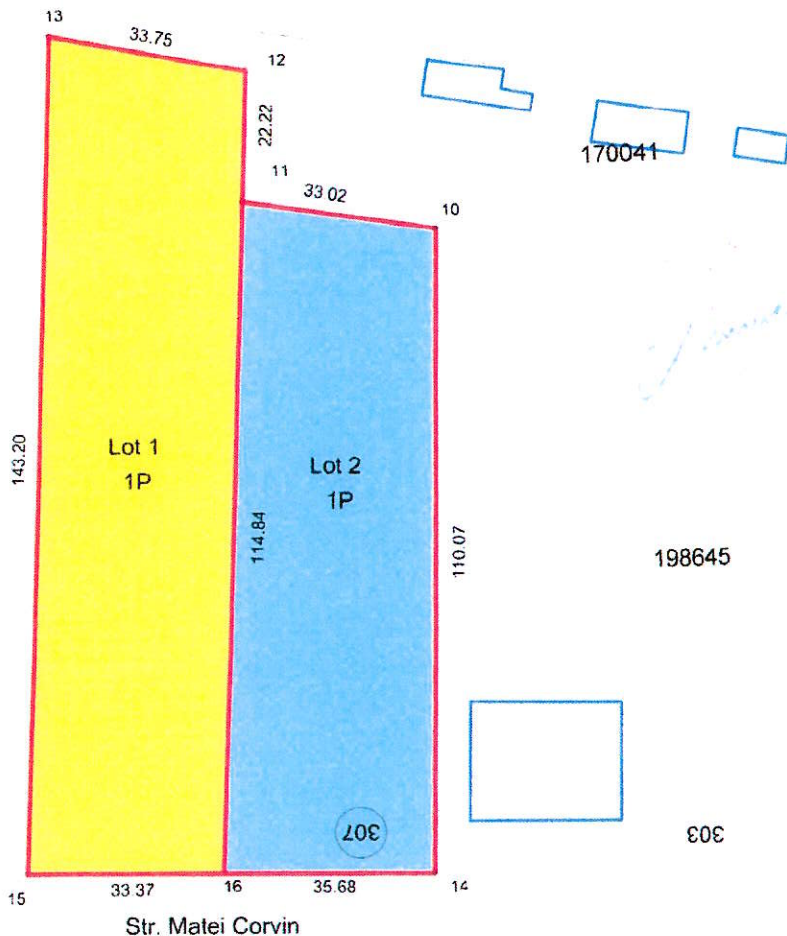
Ultima actualizare a geometriei: 29-11-2019
Data și ora generării: 20-05-2020 18:04

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
Scara 1 : 1250

NR. CADASTRAL:	SUPRAFAȚA MĂSURATĂ: (mp)	ADRESA:	
167859	8521	Mun. Oradea, Str. Matei Corvin, nr. 307, Jud. Bihor	
CARTE FUNCIARA NR.	167859	UAT	ORADEA

Moldovan
Radu

Digitally signed by Moldovan Radu
Location: AUT, RO-BI-I-F, NR.
0140/07.09.2011
Date: 2024.08.22 10:58:56 +03'00'



Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)				
Nr.Cad	Supraf (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr.Cad	LOT	Supraf (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
167859	8521	P	Teren neimprejmuit	218380	LOT 1	4674	P	Teren neimprejmuit
				218381	LOT 2	3847	P	Teren neimprejmuit
TOTAL	8521					8521		
Executant :Ing. Moldovan Radu Confirm executarea măsurătorilor la teren. corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnătura și ștampila				Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Parafa, Semnatura și data . Stampila BCPI				
DATA 20.08.2024				Luciana Petrica Semnat digital de Luciana Petrica Data: 2024.08.22 13:58:43 +03'00'				



Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Șef
Compartiment Urbanism si Avize

Cod operator: 16136

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

Catre: Davis Transporturi Frigorifice
prin Lacatus Maria
Adresa: *str. Dr. Louis Pasteur*
Nr. 131,
Oradea, jud. Bihor
Nr. înregistrare: 470810/Data: 18.03.2025

În temeiul art. 41 al Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, modificat prin HCL nr. 817/2024, prin prezenta vă informăm că în intervalul **14.02.2025-11.03.2025** nu au fost depuse observații sau sugestii cu privire la elaborarea documentației de urbanism:

PUZ - Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 511/2017, Reconversie funcțională parțială din Ei în Et, concesiune teren pentru extindere clădire existent, str. Matei Corvin, nr. 303, nr. cad. 198645, 218381, Oradea

În consecința puteți depune documentația completă (cu toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 3294/15.07.2024) în vederea promovării acesteia spre aprobare Consiliului Local (*în două exemplare*).

Documentația va conține extras CF actual (nu mai vechi de o lună) în concordanță cu planul de situație vizat OCPI, și piese desenate în format .dxf cu informațiile grupate pe straturi conform HCL nr. 983 din 26.11.2020.

Astfel, documentația completă în vederea solicitării aprobării în Consiliul Local se va depune la Registratura Primăriei mun. Oradea în două exemplare identice, iar formatul vector în sistem de coordonate Stereo 70 (conform prevederilor anexei nr. 1 la prezentul regulament) se va transmite pe mail: primarie@oradea.ro, timp de rezolvare 5 zile lucrătoare.

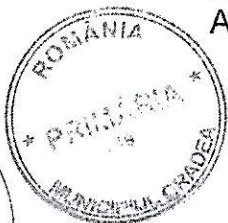
E-mail-ul va trebui să fie structurat astfel:

Subiectul (titlul) e-mail-urilor va fi de forma: Verificare_GIS_ PUD/PUZ – AVIZCMUAT- Nr - Data_eliberare

(Exemplu: Verificare_GIS_ PUD/PUZ – AVIZCMUAT - Nr_2315 - Data_eliberare_12.06.2020)

OBS - alte informații utile referitoare la lucrare, dacă e cazul.

Arhitect Șef
Radu Fortis



Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

AC/2ex



Primăria Municipiului Oradea
Directia Arhitect Șef
Compartiment Urbanism și Avize

Cod operator: 16136

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

Davis Transporturi Frigorifice SRL
prin Lacatus Maria
Adresa: str. Dr. Louis Pasteur, nr. 131
Oradea, Jud. Bihor

Nr. înregistrare: 335651
Data: 28.10.2024

Referitor la cererea Dvs. înregistrată cu numărul 335651/13.09.2024, prin care solicitați demararea procesului de informare și consultare a publicului *privind intenția de elaborare a documentației de urbanism*:

PUZ-Extindere clădire existentă. Concesionare teren, str. Matei Corvin, nr. 303, Oradea

va informam că în perioada **11.10.2024 – 18.10.2024** nu au fost înregistrate observații/sugestii referitoare la intenția de elaborare a planului urbanistic zonal.

În consecință urmează să supuneți informării și consultării publicului propunerile de reglementare urbanistică și documentele aferente propunerilor, **dupa obținerea avizului Arhitect Șef.**

Arhitect Șef
Radu Fortis

Director Exec. Adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

Vă aducem la cunoștință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unei temelii legale justificată. 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



S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.

Tel centrala: 004 0259 436 909
Tel secretariat: 004 0259 435 051
Fax : 004 0259 432 576
CUI: RO 54760
J 05/14/28.05.1991



Cont : RO41BRDE050SV03433450500
Capital social: 12.000.800 RON

E-mail: apaoradea@apaoradea.ro
Website: <http://www.apaoradea.ro>

ROMÂNIA, BIHOR, ORADEA 410202, STR. DUILIU ZAMFIRESCU NR. 3

Compartiment Tehnic-GIS-Proiectare
Nr. 831 din 13.01.2025

ROG CITIȚI!

Către,

DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL

Oradea, str. Doctor Louis Pasteur nr.131

*Spre știință: Sector Rețele Apă
Sector Canal*

Urmare a documentației depuse de dvs. cu nr. 49401/11.12.2024 și a completărilor înregistrate cu nr. 49912/13.12.2024, respectiv din data de 17.12.2024, prin care solicitați aviz pentru construirea obiectivului:

Elaborare PUZ modificator la PUZ aprobat cu HCL nr. 511/2017, concesiune teren și extindere clădire/clădiri existente, conform aviz favorabil 1348/28.06.2024 - str. Matei Corvin nr. 303, nr. cad. 198645, 167859, loc. Oradea, conform cu CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 3294/15.07.2024,

conform planului/planurilor de situație întocmit/întocmite de către TEHNOPROIECT SRL, anexat/anexate de dvs., vă acordăm:

AVIZ DE COEXISTENȚĂ
CONDITIONAT favorabil, cu condiții speciale,
cu rețelele subterane aflate în administrarea
S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.

Având în vedere faptul că, în zona de amplasare a obiectivului dvs, S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. ARE rețele în exploatare, pozate la adâncimi de cca. 0,8 ÷ 6,0 m față de nivelul terenului, conform planului de situație pe care vi-l înaintăm, se acordă prezentul aviz, cu următoarele condiții speciale:

1. Pe amplasamentul terenurilor identificate cu numerele cadastrale 167859 și 198645, S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. NU ARE rețele în exploatare, dar există rețele edilitare în zonă adiacentă terenului care face obiectul prezentului aviz, conform Planșa 1, elaborată de către S.C. Compania de Apă Oradea S.A., ce face parte integrantă din prezentul aviz.

2. La proiectarea și executarea lucrărilor, vor fi respectate prevederile SR 8591:97, privind condițiile de amplasare a rețelelor edilitare subterane în centrele populate. Construcțiile proiectate se vor amplasa astfel încât să fie respectate normativele aflate în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de rețelele de utilitate publică. Costurile măsurilor suplimentare care trebuie luate, în caz de necesitate, pentru respectarea acestor normative, vor fi suportate de către beneficiarul investiției de bază. Se vor respecta, de asemenea, prevederile HG 930/2005.

3. Beneficiarul și executantul sunt obligați ca înaintea începerii lucrărilor de bază:
- să depună la S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. comandă fermă, în scris, pentru asigurarea de asistență tehnică la marcarea în teren a traseelor rețelelor existente, respectiv pentru asigurarea de asistență tehnică la lucrările din zona rețelelor existente, aflate în exploatarea S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. Asistența tehnică se asigură contra cost.

4. Lucrările la obiectivul de bază, în zona rețelelor existente, se vor executa pe bază de program comun beneficiar – executant – S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A., inițiat și anunțat, în scris, de către beneficiar, cu cel puțin 5 zile înainte. Toate intervențiile în zona adiacentă rețelelor de alimentare cu apă aflate în exploatarea S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A., la distanța de 3,0 m față de acestea (de o parte și de alta a conductei), se vor realiza cu asistență tehnică (contra cost) din partea S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. Săpăturile în zona amplasamentului lucrărilor, la o distanță mai mică de 3,0 m față de rețelele de apă și canal existente, se vor executa manual, cu atenție sporită, evitându-se lovirea/deteriorarea conductelor și/sau a tuburilor de protecție. Este permisă folosirea mijloacelor de mică mecanizare, cu greutate mai mică de 0,5 tone, la lucrările executate în această zonă, în conformitate cu normele tehnice prescrise de proiectant..

5. În cazul deteriorării sau ruperii rețelelor de apă sau de canalizare (după caz), veți suporta contravaloarea reparațiilor sau înlocuirii acestora, contravaloarea pagubelor produse și a eventualelor despăgubiri cerute de consumatorii afectați de avaria produsă la rețele (inclusiv datorită întreruperii furnizării serviciilor).

6. Distrugerea, avarierea sau degradarea, prin intervenții necontrolate sau intenționate, a rețelelor de apă și/sau de canal este considerată, după caz, contravenție sau infracțiune și se pedepsește ca atare.

7. În cazul în care, cu ocazia săpăturilor, executantul găsește rețele subterane neidentificate (rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare menajeră/pluvială, cabluri electrice aferente stațiilor de pompare, fibră optică), beneficiarul și executantul vor anunța S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A., oprind imediat toate lucrările în curs, până la stabilirea condițiilor de coexistență cu noul obiectiv.

8. În zona adiacentă amplasamentelor cu nr. cad. 198645, respectiv cu nr. cad. 167859 de pe strada Matei Corvin din Municipiul Oradea, S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A. are pozate (în exploatare) rețele alimentare cu apă și de canalizare menajeră (conform Planșa 1, elaborată de către S.C. Compania de Apă Oradea S.A., ce face parte integrantă din prezentul aviz), astfel:

- o rețea de distribuție a apei potabile din PEHD cu Dn 160 mm, inclusiv cămine de vane/vane îngropate (după caz), bransamente de apă și hidranți de incendiu, pe strada Matei Corvin.
- o rețea de distribuție a apei potabile din PEHD cu Dn 110 mm, inclusiv cămine de vane/vane îngropate (după caz), bransamente de apă și hidranți de incendiu, pe strada laterală f.n.
- rețele de canalizare menajeră gravitațională din PVC, cu Dn 200 mm (inclusiv cămine de vizitare și racorduri) pe strada Matei Corvin, din care nu se poate realiza extinderea rețelei de canalizare menajeră, deoarece sunt subdimensionate pentru cerințele actuale, având în vedere dezvoltarea zonei; se poate opta pentru redimensionarea și înlocuirea rețelei de canalizare menajeră cu Dn 200 mm, dar numai după verificarea, de către proiectantul de specialitate, a cotelor terenului și a cotelor radierelor rețelei de canalizare menajeră existente, cu descărcarea apelor uzate menajere spre strada Avicenna și spre strada Dornei. În acest caz, este necesară extinderea rețelei de canalizare menajeră până pe strada Avicenna, unde există o rețea de canalizare menajeră din PVC, cu Dn 250 mm (fiind necesară și înlocuirea unui tronson de canalizare menajeră existent pe strada Avicenna, care are Dn 200 mm).
- o rețea de canalizare menajeră gravitațională din PVC, cu Dn 315 mm (inclusiv cămine de vizitare și racorduri) pe strada Matei Corvin, care are primul cămin de vizitare la intersecția cu strada Vămii, din care s-ar putea realiza extinderea rețelei de canalizare menajeră, dar numai după verificarea, de către proiectantul de specialitate, a cotelor terenului și a cotelor radierelor rețelei de canalizare menajeră existente.

9. Alte condiții speciale:

a) condițiile tehnice de extindere a rețelelor, de bransare/racordare la rețelele de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și de canalizare pluvială (după caz), aflate în exploatarea S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A., vor fi stabilite în baza unei soluții tehnice solicitate de către beneficiarul investiției; în vederea obținerii soluției tehnice din partea S.C. COMPANIA DE

APA ORADEA S.A., beneficiarul va prezenta un breviar de calcul pentru apa potabilă/apa uzată menajeră/apa pluvială, respectiv măsurători topografice (dacă este posibil).

Având în vedere dezvoltarea zonei, prevederile PUZ-ului și datele puse la dispoziție la această fază de proiectare, precizăm următoarele:

- extinderile rețelei de canalizare menajeră se vor dimensiona având în vedere dezvoltarea, în perspectivă, a zonei studiate, inclusiv prevederile PUG-ului și ale Planurilor Urbanistice Zonale.

- se poate opta pentru redimensionarea bransamentului existent, în funcție de noile cerințe de debit ale consumatorului.

- în ceea ce privește rețeaua de canalizare menajeră, se poate realiza extinderea rețelei de canalizare menajeră, pe domeniu public (după verificarea în teren a cotelor radierelor căminelor de canalizare menajeră existentă), cu descărcare în rețeaua de canalizare menajeră existentă pe strada Matei Corvin. Se va implementa, dacă este posibil, în funcție de configurația terenului, soluția de canalizare menajeră gravitațională. Se poate opta, de asemenea (după verificarea în teren a cotelor, similar celor prezentate mai sus), pentru extinderea rețelei de canalizare menajeră, pe domeniu public, cu înlocuirea unor tronsoane de rețea de canalizare menajeră existente (subdimensionate pentru cerințele actuale), cu descărcare în rețeaua de canalizare menajeră existentă pe strada Avicenna.

- în cazul în care nu se vor putea descărca gravitațional apele uzate menajere în rețelele de canalizare menajeră existente, indicate mai sus, orice soluție care implică necesitatea unei stații de pompare, va conduce la exploatarea stației de pompare și a construcțiilor și instalațiilor aferente de către beneficiarul investiției.

- recomandăm să se stabilească (prin PUZ) traseele de drum, cu pantă descrescătoare către strada Matei Corvin, pentru a facilita colectarea și transportul apelor uzate menajere în sistem gravitațional, către colectoarele existente.

- în zona studiată, S.C. Compania de Apă Oradea S.A. nu are în exploatare rețele de canalizare pluvială. Este strict interzisă evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră. Pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe suprafața studiată, se recomandă analiza și adoptarea unei soluții optime, conform NP 133-2022, vol. II, cap. 3.5. Managementul apelor meteorice. Dimensionarea rețelei de canalizare pluvială se va realiza având în vedere dezvoltarea, în perspectivă, a zonei studiate, inclusiv prevederile PUG-ului și ale Planurilor Urbanistice Zonale.

Proiectantul va prezenta proiectul tehnic (inclusiv breviarul de calcul) în Comisia Tehnică a S.C. Compania de Apă Oradea S.A.

b) săpăturile pentru amenajarea investiției dvs. se vor executa ținând cont de traseul rețelelor de alimentare cu apă (inclusiv a bransamentelor de apă și a hidranților), de canalizare menajeră (inclusiv a racordurilor), existente pe străzile adiacente; săpăturile vor fi executate astfel încât să nu fie afectate, în nici un fel, rețelele de alimentare cu apă și de canalizare existente (după caz) în zona adiacentă amplasamentului lucrărilor; rețelele de alimentare cu apă și de canalizare existente se vor proteja împotriva șocurilor mecanice și deteriorării acestora și se va avea în vedere faptul că este interzisă pătrunderea de materiale de construcții/umplutură (pietris, piatră spartă, nisip etc.) în căminele de vane/bransament/vizitare/ racord, sau în gurile de scurgere.

c) în cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, se constată faptul că este necesară devierea/inlocuirea/protejarea unor rețele de apă/canalizare (care nu au fost precizate în aviz), această situație va fi comunicată operatorului S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A., iar soluțiile care vor fi adoptate în aceste scopuri (inclusiv dispozițiile de șantier și detaliile de execuție) vor fi prezentate spre analiză și avizare Comisiei Tehnice a CAO.

Pe zonele de deviere a rețelelor de apă și de canalizare (dacă va fi cazul de astfel de lucrări), se vor monta, în locul conductelor existente, conducte noi, realizate din materiale performante, care să întrunească toate caracteristicile tehnice ale materialelor, conform standardelor și normativelor aflate în vigoare (materiale care trebuie supuse aprobării în Comisia Tehnică a S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.).

În cadrul proiectului tehnic de execuție al prezentului obiectiv de investiții vor fi cuprinse obligatoriu, fonduri necesare și pentru (după caz):

- montare/demontare/relocare/protejare conducte existente de alimentare cu apă/canalizare (după caz), dacă vor fi afectate;
- ridicarea la cotă a cutiilor de vane, a capacelor căminelor de vane/branșament/vizitare/racord etc. (dacă vor fi afectate).

Lucrările investiției se vor executa cu următoarele condiții:

- în perioada execuției lucrărilor de protejare/deviere a rețelelor de alimentare cu apă existente pe amplasament, se va asigura continuitatea prestării serviciului de alimentare cu apă, către consumatorii deserviți de rețelele la care se intervine sau care se protejează/deviază.
- lucrările de protejare a rețelelor de alimentare cu apă existente în zona adiacentă amplasamentului se vor executa, obligatoriu, cu asistență tehnică din partea S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A.
- se vor respecta distanțele, în plan orizontal și vertical, impuse prin SR 8591:1997 și HG 930/2005.

Se va avea în vedere identificarea, în teren, a poziției exacte a rețelelor hidroedilitare existente, în prezența reprezentanților SC CAO SA, cel târziu la predarea amplasamentului. Predarea amplasamentului pentru execuția lucrărilor se va realiza, în mod obligatoriu, în prezența delegaților S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.

10. A. Nu se va amplasa nici un fel de construcție peste rețelele în funcțiune existente, aparținând S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A.

B. La începerea lucrărilor se va solicita OBLIGATORIU asistență tehnică pentru pichetare și detalii din partea:

- Sector Rețele Apă – ing. Edward Handra
- Sector Canal – ing. Stefan Zetocha
- Compartiment Tehnic-GIS-Proiectare – ing. Ovidiu Ciuclea

C1. În situația în care există date certe din ridicări topografice în GIS, se localizează rețelele în teren conform acestora.

C2. În situația în care nu sunt date în GIS privind poziționarea rețelelor, investitorul va face sondaje (manual), în prezența reprezentanților S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A. După găsirea poziției rețelelor, se va face pichetarea acestora de către investitor.

11. Prezentul aviz nu tratează echiparea tehnico-edilitară a amplasamentului studiat și nu ține loc de Aviz de bransare sau racordare la rețelele publice aflate în administrarea operatorului S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.

12. Nerespectarea prezentului aviz atrage răspunderea materială, contravențională sau penală a celor vinovați, după caz, conform prevederilor legale.

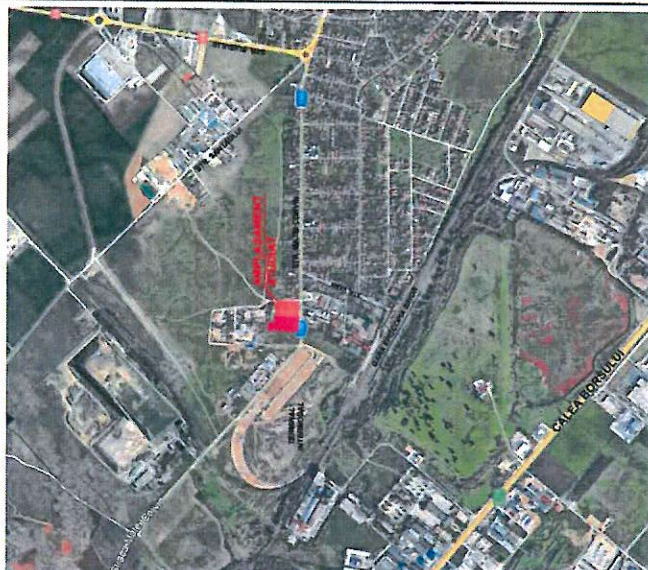
13. La solicitarea efectivă a asistenței tehnice (fie prin intermediul unei adrese scrise, fie telefonic) veți prezenta obligatoriu numărul și data avizului în baza căruia se solicită asistența tehnică.

14. Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului și numai pentru FAZA PUZ a investiției, conform pieselor desenate anexate (Planșa 04/U întocmită de către proiectant și Planșa 1 elaborată de către S.C. Compania de Apă Oradea S.A., ce fac parte integrantă din prezentul aviz) și are valabilitate un an de la data eliberării, prelungindu-se cu durata de valabilitate a Certificatului de urbanism.

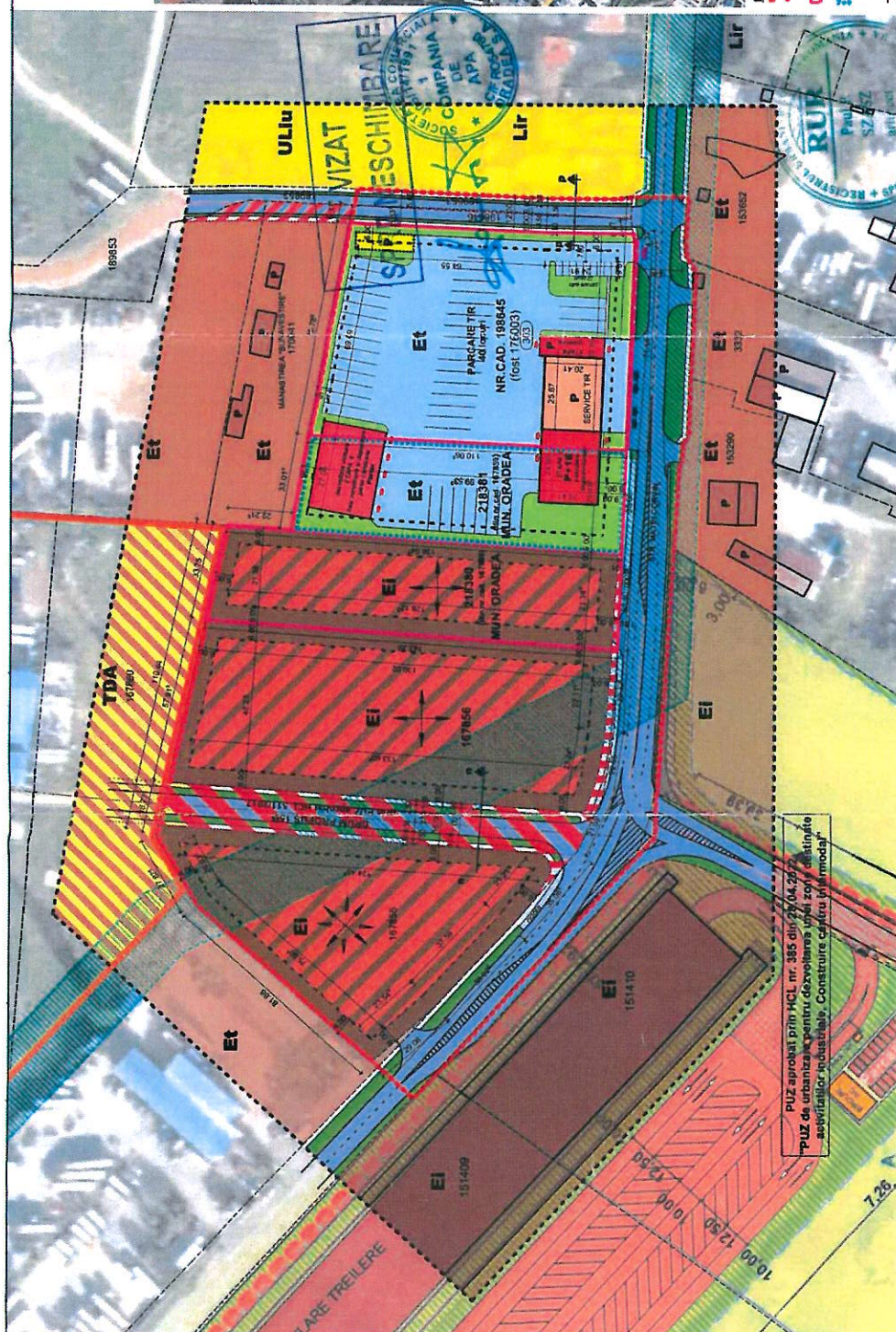
Director General
ing. Lucian Mihail CHINDLEA



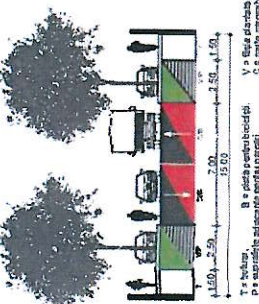
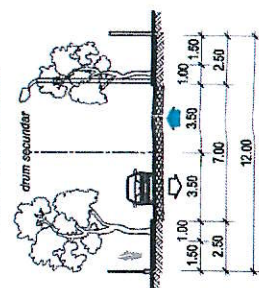
CO/PD



- | | |
|---|---|
|  | zona de protecție a activității economice
cu caracter industrial |
|  | zona de activități economice
cu caracter industrial |
|  | zona de activități economice
cu caracter industrial |
|  | zona de activități economice
cu caracter industrial |
|  | zona de activități economice
cu caracter industrial |
|  | zona de activități economice
cu caracter industrial |
|  | zona de activități economice
cu caracter industrial |
|  | zona de activități economice
cu caracter industrial |
|  | zona de activități economice
cu caracter industrial |
|  | zona de activități economice
cu caracter industrial |

[illegible]**PROFIL STRADAL n-7 PROPUS
CATEGORIA III - COLECTOARE**

PROFIL p-p
avizat nr. 2356/24.11.2016

[illegible]

Supervisory technician case manager I/2 modification	11 520,00 mcs
nr ext. 199045	3 064,00 mcs
nr card. 211031	
7 541,00 mcs	(din nr card. 107659)
Davidia Transilvania Friesland 6142 Municipality Oradea	
AC existent = Ad existent = 614 mps	For existent = Ad existent = 0 mps
POI existent = 7.6%	FOI existent = 0%
CUT existent = 0.08	CUT existent = 0

3. Suprafața terenului studiat	33.840,00 mp
4. Suprafața terenului cedat prin P.U. aprobat	499,00 mp
5. Suprafața terenului rezervat pentru dezvoltarea noii suprafețe (valoare 12 m. înălțime)	2.050,00 mp
6. Suprafața terenului studiat rezervat pentru construcție	30.781,00 mp

[illegible]



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Oradea

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Oradea
Str. Grivitei, Nr. 32, 410520, Oradea, Jud. Bihor

Tel: +40 259 405 702

Fax: +40 259 405 704

office.bihor@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14!

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J05/265/20

www.distributie-energie.ro

Către DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6020250100785 / 31.01.2025 pentru **obiectivul: ELABORARE PUZ MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU HCL NR 511/2017 CONCESIONARE TEREN SI EXTINDERE CLADIRE/CLADIRI EXISTENTE** de la adresa: ORADEA, sat -, strada MATEI CORVIN, nr. 303, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 410142, numar cadastral 198645, județul Bihor.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6020250100785 / 18.02.2025

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la -**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. - și a Certificatului de urbanism nr. 3294 / 15.07.2024
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalații electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala ORADEA) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Oradea

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Oradea
Str. Grivitei, Nr. 32, 410520, Oradea, Jud. Bihor

Tel: +40 259 405 702

Fax: +40 259 405 704

office.bihor@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 145

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J05/265/20

www.distributie-energie.ro

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Director Sucursala **ORADEA**
Ing. Bitea Flavius Nicolae

Flavius-
Nicolae
Bitea

Semnat digital
de Flavius-
Nicolae Bitea
Data:
2025.02.18
15:05:28 +02:00

Sef S.A.R. **ORADEA**
Ing. Salagean Monica

Monica
Alina
Salagean

Semnat digital de
Monica Alina
Salagean
Data: 2025.02.18
14:55:53 +02:00

Intocmit
Suteu Sebastian
Cosmin



Primăria Municipiului Oradea

Direcția Patrimoniul Imobiliar

Serviciul Terenuri

Cod operator: 15690

Piața Unirii, nr. 1

410 100, Oradea

Tel. +40 0259-436 276

Fax. +40 0259-436 276

E-mail: primarie@oradea.ro

Către,

Davis Transporturi Frigorifice SRL

Adresa: mun. Oradea, județul Bihor

str. Louis Pasteur, nr. 131

Nr. înreg: 335652

Data: 19.09.2024

Stimată doamnă Lacatus Maria,

În referire la cererea dv., prin care ați solicitat emiterea acordului / avizului Direcției Patrimoniul Imobiliar pentru concesionarea de teren, în vederea extinderii clădirilor notate în CF nr. 198645 - Oradea.

Prin prezenta vă transmitem,

ACORDUL DE PRINCIPIU

pentru concesionarea directă a suprafeței de 3.847 mp din terenul ce constituie proprietatea UAT - Municipiul Oradea, identificat cu nr. cadastral 167859 (nr. cad. nou 218381 - Lot nr.2 din propunerea de dezmembrare anexată) în, în vederea elaborării PUZ modificator la PUZ aprobat prin HCL 511/2017

Prezentul acord este valabil doar pentru proiectul prezentat. Poate fi utilizat numai pentru obținerea Avizului CMUAT de oportunitate.

După obținerea avizelor necesare și finalizarea procedurii de consultare publică a PUZ-ului modificator, veți reveni la Direcția Patrimoniului Imobiliar pentru concesionarea terenului.

Cu stimă,

Florin Birta

Primar



Lucian Popa

Director executiv

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 1500

Numar cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
218380	4674	Mun. Oradea, Intravilan, Jud. Bihor

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Oradea

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	P	4674	Teren neimprejmuit
TOTAL		4674	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4674 mp
Suprafata din act = 4593 mp

Executant: Ing. Moldovan Radu
Aut RO BH F nr. 0140/07.09.2011

Moldovan
Radu

Digitally signed by Moldovan
Radu
Location: AUT. RO-BH-F, NR.
0140/07.09.2011
Date: 2024.08.22 10:59:45 +03'00'

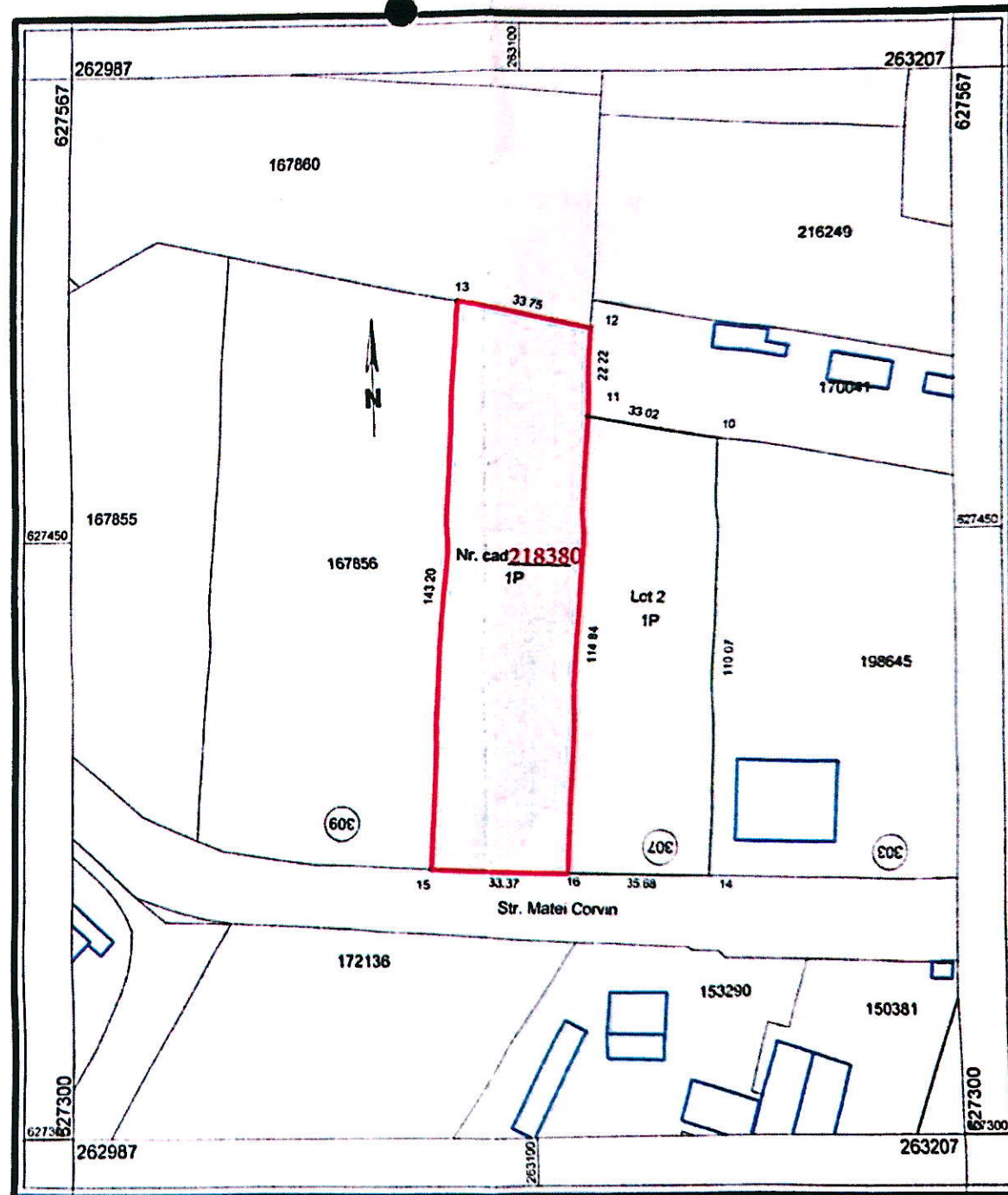
Confirm introducerea imobilului in baza
de date integrata si atribuirea numarului
cadastral

Luciana
Petrica

Semnat digital de
Luciana Petrica
Data: 2024.08.22
13:58:16 +03'00'

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei
cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Data: 22.07.2024



Scara 1: 1500

Numar cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
218381	3847	Mun. Oradea, Intravilan, Jud. Bihor

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Oradea

A Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	P	3847	Teren neimprejmuat
TOTAL		3847	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol	Mențiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3847 mp
Suprafata din act = 3847 mp

Executant Ing. Moldovan Radu
Aud. RO BH F nr. 0140/07.03.2011

Luciana Petrica
Semnat digital de
Luciana Petrica
Date: 2024.08.22
13:57:57 +03'00'

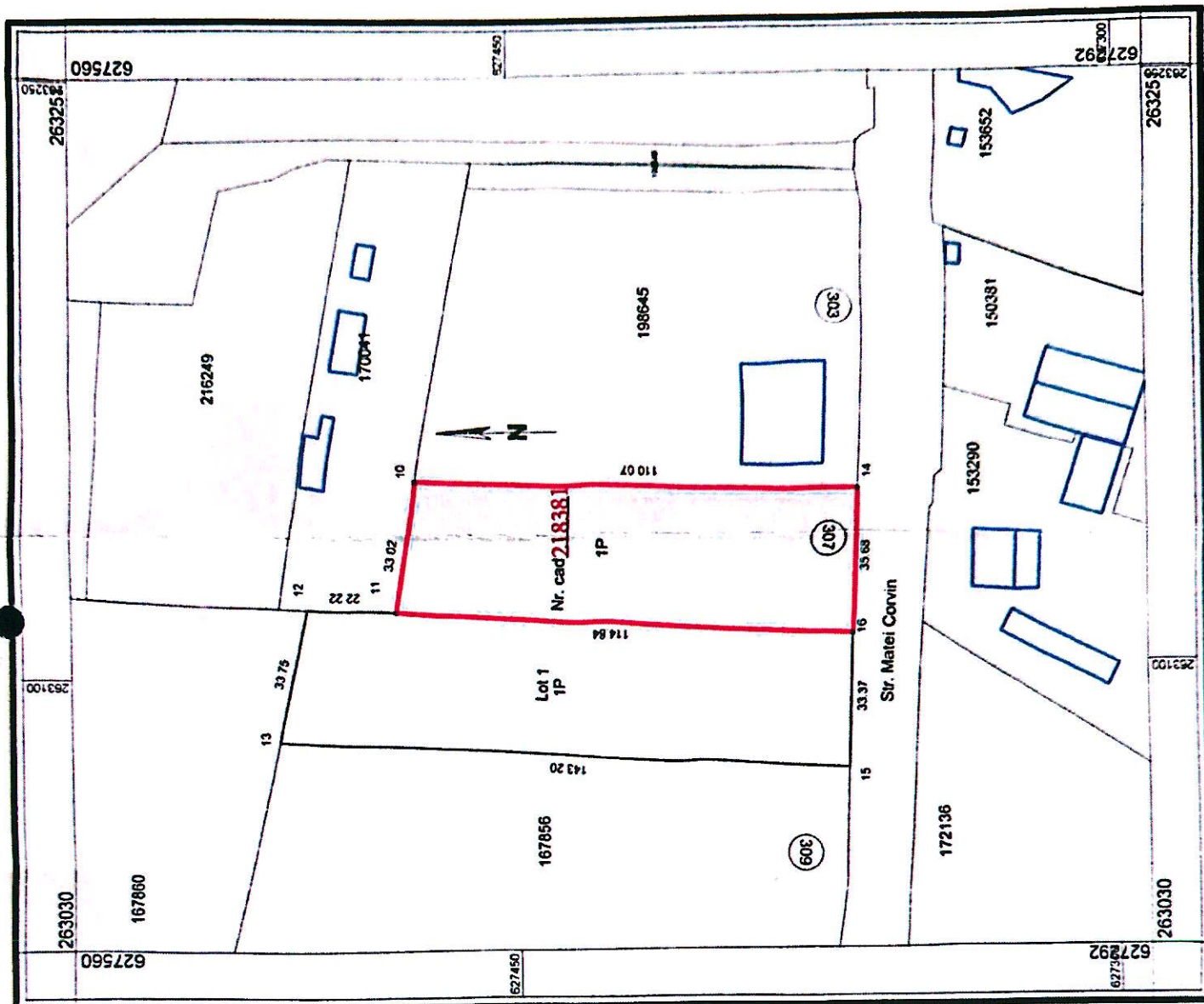
Moldovan
Radu

Digitally signed by Moldovan
Radu
Location: AUT. RO-BH-F, NR.
0140/07.09.2011
Date: 2024.08.22 11:00:14 +0300'

**Confirm introducerea imobilului in baza
de date integrata si atribuirea numarului
cadastral.**

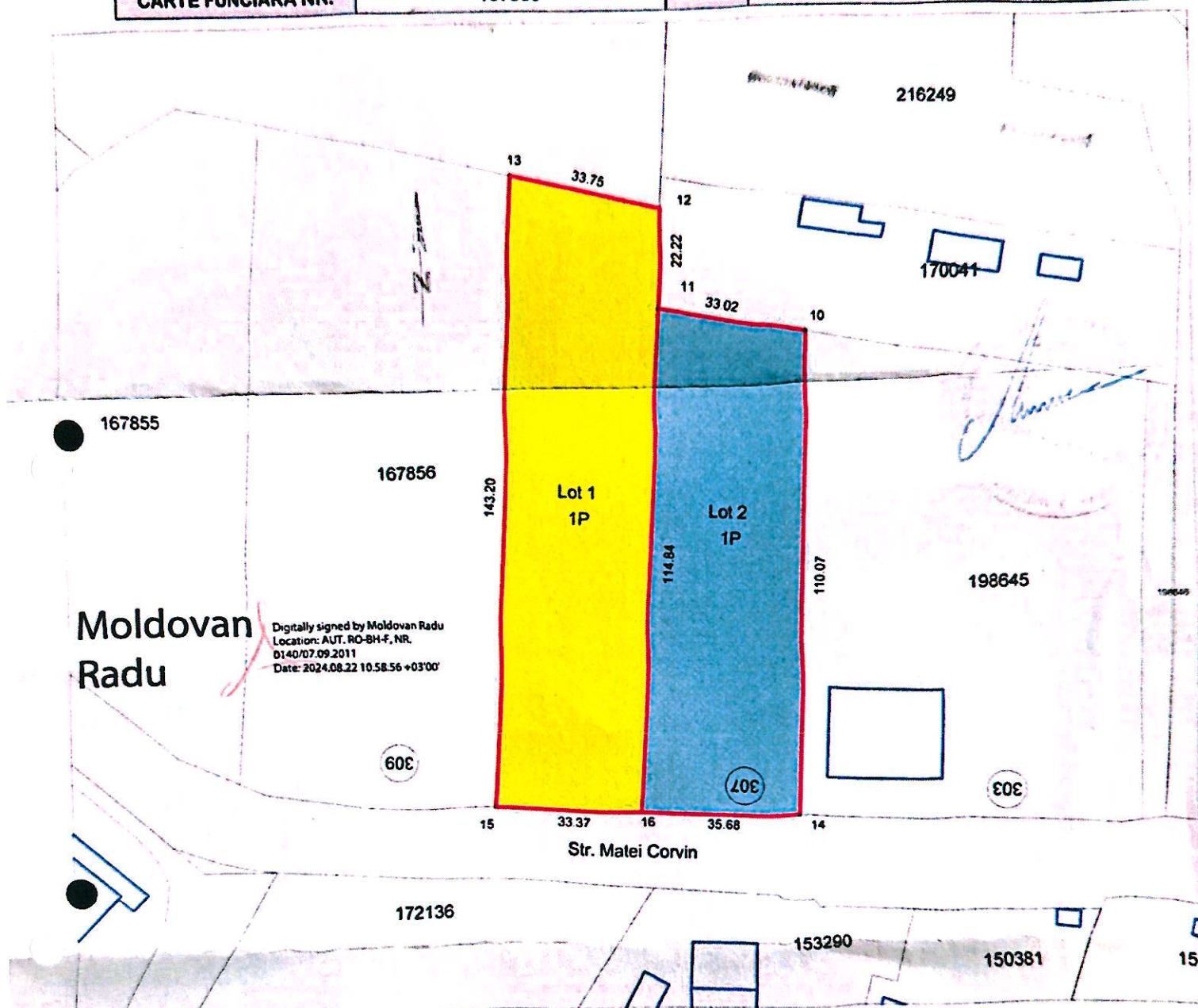
**Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei
cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren.**

Date: 22.07.2024



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
Scara 1 : 1250

NR. CADASTRAL:	SUPRAFAȚA MĂSURATĂ: (mp)	ADRESA:	
167859	8521	Mun. Oradea, Str. Matei Corvin, nr. 307, Jud. Bihor	
CARTE FUNCIARA NR.	167859	UAT	ORADEA



Situatia actuala (inalte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)				
Nr.Cad	Supraf (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr.Cad	LOT	Supraf (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
167859	8521	P	Teren neimprejmuit	218380	LOT 1	4674	P	Teren neimprejmuit
				218381	LOT 2	3847	P	Teren neimprejmuit
TOTAL	8521			-	-	8521	-	-
Executant :Ing. Moldovan Radu Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren. Semnătura și ștampila DATA 20.08.2024				Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Parafa, Semnatura si data , Stampila BCPI Luciana Petrica Sumnat digital de Luciana Petrica Data: 2024.08.22 13:58:43 +03'00'				

CATRE,

DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE

Referitor la cererea de aviz de amplasament, inregistrata cu nr.613/11.12.2024 pentru obiectivul
ELABORARE PUZ MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU HCL NR. 511/2017 CONCESIONARE
TEREN SI EXTINDERE CLADIRE/CLADIRI EXISTENTE

situat in judetul Bihor, loc. **ORADEA**, str. **MATEI CORVIN** nr. 303 (CAD 198645, 167859),

In urma analizarii documentatiei depuse va acordam:

AVIZ DE COEXISTENTA FAVORABIL NR. 613 / 16.12.2024

eliberat in baza Certificatului de Urbanism Nr. 3294 / 15.07.2024 , emis de Primaria Municipiului Oradea,
Jud. Bihor

Avand in vedere ca in zona de amplasare a obiectivului Dvs., **DISTRIGAZ VEST S.A. ORADEA** are retele in exploatare (conform anexa 2), pozate subteran la adancimi minime, cuprinse intre 0,50 m la capetele de racord si 0,90 m la teurile de racord sudate pe conducte, fata de nivelul terenului sau adancimi mai mici, situatie in care conductele respectiv racordurile sunt protejate in tuburi de protectie si supratran, capete de racord, se acorda avizul conform planului de situatie propus cu urmatoarele conditii:

- La proiectarea obiectivului si executarea lucrarilor vor fi respectate prevederile NTPEE/2018 actualizat prin Ordin ANRE nr. 2/2023;
- Predarea amplasamentului pentru executie se face in mod obligatoriu in prezenta delegatilor **DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea**;
- Inceperea lucrarilor la obiectivul de baza, in zona retelelor existente, se va face cu conditia anuntarii in scris **DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea**, Serviciul Exploatare, cu cel putin 5 zile inainte. Sapaturile in aceasta zona, la o distanta mai mica de 3 m fata de retelele de gaze naturale, se vor executa manual;
- Lucrarile la obiectivul de baza in zona retelelor existente se vor executa cu respectarea distantelor de securitate intre conductele (retelele de distributie/instalatiile de utilizare) subterane de gaze naturale si diferite constructii sau instalatii prevazute la cap.3, art.30, tabel nr.1 din NTPEE/2018 actualizat prin Ordin ANRE nr. 2/2023 -anexa 1;
- In cazul in care lucrarile propuse de Dvs. presupun pozarea unor retele care se intersecteaza cu retelele **DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea**, acestea se vor amplasa de regula sub retelele de gaze naturale la o distanta minima de 200 mm sau cu respectarea NTPEE/2018, art.82, actualizat prin Ordin ANRE nr. 2/2023;
- In cazul in care pentru realizarea investitiei Dvs. este necesara protejarea /relocarea retelelor de gaze naturale, aceste lucrari se vor cuprinde in cadrul investitiei Dvs. de baza, iar valoarea ei va fi suportata de Dvs. Lucrarile de proiectare si executie se vor executa de catre societati autorizate in domeniul gazelor naturale pe baza proiectelor avizate OSD – **DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea**;
- In cazul in care realizarea investitiei Dvs. de baza afecteaza rasuflatori si/sau capace de rasuflatori pentru gaze naturale acestea se vor repositiona la cota de refacere a terenului in prezenta reprezentantilor **DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea**;
- In cazul deteriorarii sau ruperii retelelor de gaze naturale, veti suporta contravaloarea reparatiilor sau inlocuirii acestora, contravaloarea pagubelor produse si a eventualelor despagubiri cerute de consumatorii afectati de avaria produsa la retele. Remedierea se va executa cu societati autorizate in domeniul gazelor naturale;
- Avizul de coexistenta nu constituie aviz tehnic de racordare la retelele aflate in administrarea **DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea**;
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform planului de situatie anexat si are valabilitate de 12 luni, prelungindu-se cu durata de valabilitate a Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizatiei de construire cu conditia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui;
- Nerespectarea prezentului aviz atrage raspunderea materiala, contraventionala sau penala a celor vinovati, dupa caz, conform prevederilor legale.

SERVICIUL DISTRIBUTIE

Popovici Danut

Intocmit

Tont Florina

Beneficiar

Nr. 613/11.12.2024

TEHNOPROIECT SRL
(DENUMIRE PROIECTANT)
ORADEA, STR. ERMINDA PAVEL NR 5
TEL. 0752 543 157

SC DISTRIGAZ VEST SA ORADEA

FISA TEHNICA
In vederea emiterii Autorizatiei de construire
Aviz pentru amplasament si/sau bransament(racord)
Pentru gaze naturale

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITIE

1.-Denumire: PUL MONITICATOR LA PIZ APROBAT CU HCL NR 511/2017, CONCESIONARE TEREN SI
Amplasament: INTRAVILAN ORADEA_str.
MATEI CORVIN NR. 303 EXTINDERE CLADIRE/CLADIRI EXISTENTE

3.-Beneficiar: Proiect nr. elaborator
ORADEA DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI

2.1. AMPLASAMENT: STR. MATEI CORVIN NR. 303, ORADEA

2.2. BRANSAMENT/RACORD

NU EXISTA BRANSAMENT.

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Cu respectarea NTPEE/2018 actualizat prin Ordin ANRE nr. 2/2023, privind proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, avizelor si acordurilor de specialitate

3. MODUL DE INDEPLINIRE A CERINTELOR AVIZATORULUI

Cu respectarea NTPEE/2018 actualizat prin Ordin ANRE nr. 2/2023, privind proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, avizelor si acordurilor de specialitate

4. MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR SI RESTRICTIILOR IMPUSE

Cu respectarea NTPEE/2018 actualizat prin Ordin ANRE nr. 2/2023, privind proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, avizelor si acordurilor de specialitate

INTOCMIT

L.S.

5. Vazind specificarile proiectate in FISA TEHNICA privind modul de indeplinire a cerintelor de avizare, precum si documentatia depusa pentru autorizare (PAC/PAD/POE), se acorda:

AVIZ FAVORABIL

In vederea emiterii Autorizatiei de construire fara/cu urmatoarele conditii:

Anexa 1
Se vor respecta conditiile impuse prin Avizul 613/10.12.2024
emisa de Distrigaz Vest SA

ROVICI DANUT
(nume, prenume, semnatura)

L.S.

Data 16. 12. 2024



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

sc. 1 : 20 000

DISTRIGAZ VEST SA
ORADEA
Serv. Distribuție
AVIZ FAVORABIL
cu respectarea următoarelor condiții:
conform
aviz
Nr. 613 din 16.12.2024



STR. MATEI CORVIN

STR. MATEI CORVIN

Oradea



STUDIO PROIECTARE
ARHITECTURĂ

str. Ep. Mihai Pavel 5
ORADEA, ROMANIA
tel/fax: 0259 435 102
e-mail: tpr@rdslink.ro
J05/3498/94
CIE: RO 6256140

BENEFICIAR :
DAVIS TRANSPORTURI
FRIGORIFICE SRL

LUCRARE :
PUZ MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU
HCL NR. 511/2017, CONCESIONARE TEREN
SI EXTINERE CLADIRE/CLADIRI EXISTENTE
str. Matei Corvin nr. 303, nr cad. 198645, 167859, Oradea

NR.PROIECT :
464 / 2024

Nr.plan : 01/U

Faza : PUZ

scara :
1 : 5000

Data elab.:
octombrie 2024

PROIECTAT: arh. CRISAN GEORGIANA

TEHNOREDACTAT: arh. CRISAN GEORGIANA

SEF PROIECT: arh. SZASZ PAUL

PLAN DE INCADRARE
IN ZONA

Anexa.1

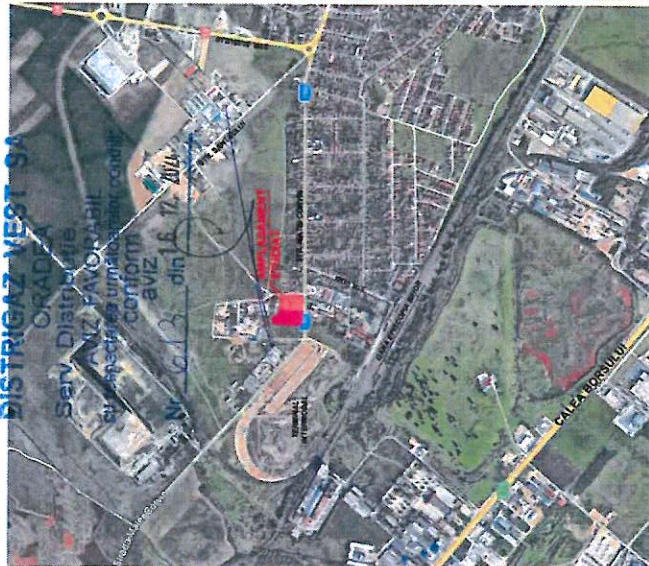
Tabelul nr.1 - Distanțele de siguranță între conductele de distribuție/racordurile/instalațiile subterane de utilizare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații învecinate.

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conductă de gaze naturale din PE, în m:			Distanța minimă de la conductă de gaze naturale din OL, în m:		
		PJ	PR	PM	PJ	PR	PM
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2
4	Conducte de canalizare	1	1	1,5	1	1	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1	1	1	1
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,2	1,2	1,2
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: - în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)
	- în debleu, la nivelul terenului	3**)	3**)	3**)	5,5**)	5,5**)	5,5**)

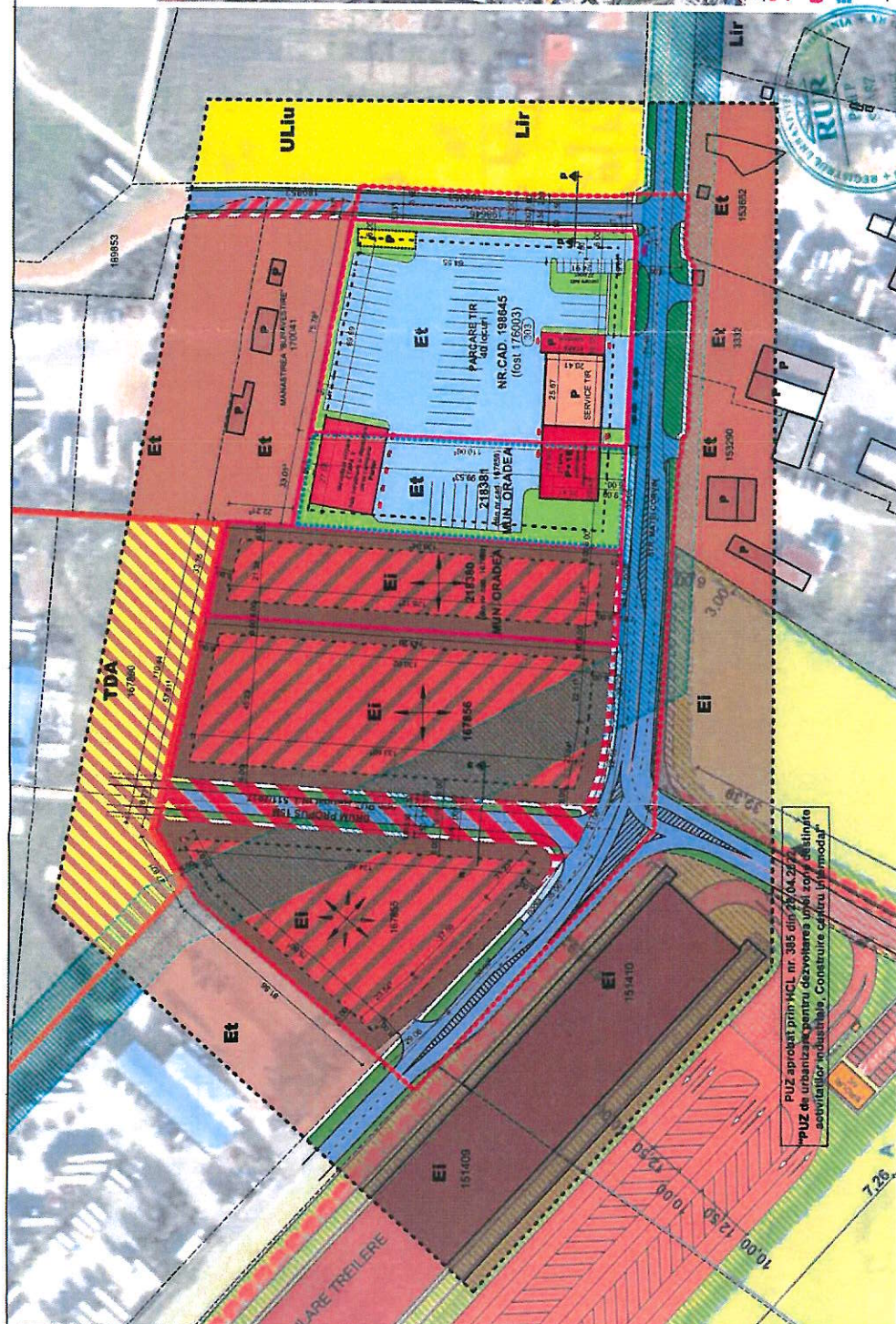
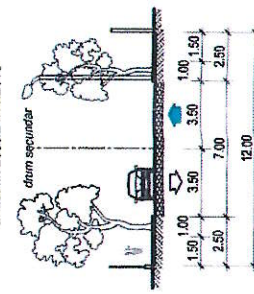
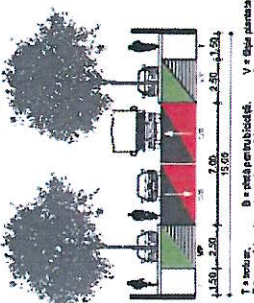
*) De la piciorul taluzului.

**) Din axul liniei de cale ferată.

DRADEA, str. Matei Corvin nr. 303, nr.cad. 198845, 167859, JUDE. BIHOR



- [illegible]

[illegible]PROFIL p-p
avizat nr. 2356/24.11.2018**PROFIL STRADAL n-n PROPUS
CATEGORIA III - COLECTOARE**[illegible]

Nr. 612 din 15. 12. 2024

Nr. 612 din 15. 12. 2024

MUNICIPIUL ORADEA
STR. MATEI CORVIN 303
CAD 198645, 167859

Sc. 1:1000

Conducta GNPR existenta
Racord GNPR existent



Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

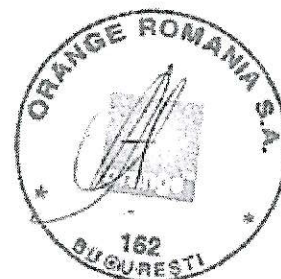
To: Maria Lacatus
Company: DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE S.R.L.
Fax:
Telefon: 0752543157
Date: 25-02-2025

From: Orange Romania
Departament: Networks/Infrastructure
Telefon: 2033000
Pagini, inclusiv: 4
aceasta:
Referinta: AFO262670/18521/1991
7

Referitor la cererea dvs. din data de **11-12-2024** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **PUZ MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU HCL NR. 511/2017, CONCESIONARE TEREN SI EXTINDERE CLADIRE/CLADIRI EXISTENTE** in Oradea, jud.Bihor, va comunicam:

aviz pozitiv conditionat

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Condițiile Tehnice avand aceeași **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.



ORANGE Romania S.A.

TRASEUL	SUBTERAN	ORANGE
TRASEUL	AERIAN	ORANGE



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 25-02-2025

Referinta: AFO262670/18521/.....

Catre:

DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE S.R.L.

Maria Lacatus

Conform Certificat de Urbanism nr. 3294 din 15.07.2024

In atentie,

Maria Lacatus

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO262670/18521 din data 11-12-2024

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
**PUZ MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU HCL NR. 511/2017, CONCESIONARE TEREN SI EXTINDERE
CLADIRE/CLADIRI EXISTENTE, Conform Certificat de Urbanism nr. 3294 din 15.07.2024, Bihor, Oradea**
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cel vinovat a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI

Ing. Patrasca Constantin

COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban Ionel

INTOCMIT

Coralu Stefan



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR REELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE.

Constructorul este **OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMANIA S.A.**, telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban Ionel



INTOCMIT

Coraiu Stefan



SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 17045 din 08.01.2025

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet

DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE S.R.L.

Stimate Domn/Stimată Doamnă,

Ca urmare a cererii de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 20279 din 11.12.2024 (AR-22991), adresată de societatea Davis Transporturi Frigorifice S.R.L., în calitate de inițiator P.U.Z.;

În baza *Memoriului general P.U.Z.* - proiect nr. 464/septembrie 2024 elaborat de societatea Tehnoproiect S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 3294 din 15.07.2024 emis de Primăria Municipiului Oradea, județul Bihor;

Ținând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicații Speciale (denumit în continuare "STS") asigură legături de radiocomunicații, care pot fi afectate de obiectivul de investiții propus;

În temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

În vederea aprobării documentației de urbanism - ***Elaborare P.U.Z. modificador la P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 511/2017 concesiune teren și extindere clădire/clădiri existente*** - amplasament situat în municipiul Oradea, strada Matei Corvin, nr. 303, județul Bihor, înscris în C.F. Oradea: nr. 198645 și nr. 167859, identificat prin nr. cad. 198645, respectiv nr. cad. 167859.

cu respectarea următoarelor cerințe:

1. Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră la faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), însoțită de documentația aferentă, pentru construcțiile al căror regim de înălțime depășește 20 metri la coama acoperișului, întrucât acestea ar putea afecta infrastructura de telecomunicații speciale;

2. Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.



Neclasificat

Neclasificat

Asistența tehnică privind protecția rețelelor de telecomunicații speciale se solicită de la STS - Unitatea Militară 0697 Oradea, telefon nr. 0259/416.299, email: djtsbh@stsnet.ro.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 3294 din 15.07.2024 emis de Primăria Municipiului Oradea, județul Bihor și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea cerințelor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

De asemenea, precizăm că începând cu data de 24.10.2022 noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul www.sts.ro în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

ȘEFUL UNITĂȚII



Neclasificat



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BIHOR
Oradea, Str. Libertății nr. 34, cod 410042
Telefon: 0259434565, Fax: 0259418654;
e-mail: secretariat@dspbihor.gov.ro
Pagină web: <http://www.dspbihor.gov.ro>

Nr. 17369 din 11.12.2024

NOTIFICARE
PRIVIND ASISTENȚA DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
NR. 517 / ILA / 23.12.2024

Prin prezenta notificăm faptul că documentația pentru obiectivul de investiții P.U.Z. modificator la P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 511/2017, concesionare teren și extindere clădire/clădiri existente, amplasament localitatea Oradea, str. Matei Corvin nr. 303, județul Bihor, aparținând de DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE S.R.L., corespunde normelor igienico – sanitare prevăzute de legislația în vigoare.

DIRECTOR EXECUTIV
Dr. DANIELA RAHOI



Verificat și întocmit:

Dr. Claudia Sărmășan



ROMÂNIA
Județul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Direcția Arhitect Șef
Cod operator: 16136

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

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE reprezentat prin LACATUS MARIA, cu domiciliul/sediul în județul _____, municipiul/orașul/comuna _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. Strada Doctor Louis Pasteur, nr. 131, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax 0721228766, e-mail conta@davistransport.ro, înregistrată la nr. 431249 din 04.11.2024

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 2418 din 14.11.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru PUZ - Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.511/2018, Reconvertire funcțională parțială din Ei în Et, concesiune teren pentru extindere cladire existentă generat de imobilul strada Matei Corvin, nr.cad.198645, 218381

Inițiator: DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE reprezentat prin LACATUS MARIA

Proiectant: SC TEHNOPROIECT SRL

- Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Szasz Paul
- Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ.: Aria studiata initial prin PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017 (aria delimitată de str. Matei Corvin, drumul public identificat cu nr.cad.189853, limita UTR Et, limita zonei de intravilan si limita zonei Uei, pana la intersectia cu str. Matei Corvin; Stotala studiata prin PUZ = 33760,0mp (măs 33841mp)
- Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior (PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017):
 - UTR Ei - zona destinata activitatilor economice industriale;
 - regim de construire: deschis;
 - funcțiuni: activități industrial, birouri, depozitare, service, parking tir;
 - Hmaxim - regim de inaltime max. (1-3)S+P+4E si Hmax.28,0m în poziții privilegiate/dominante;
 - POTmax.= 60% CUTmax = 1,2;
 - retragerea față de aliniament: min 6,0m;
 - retrageri minime față de limitele laterale: jumătate din înaltimea cladirilor, dar nu mai puțin de 6,0m;
 - retrageri minime față de limitele posterioare - retragere egala cu înaltimea constructiilor dar nu mai puțin de 6,0m
- Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
 - Se propun 2 subzone - subzona Ei și subzona Et;
 - regim de construire: deschis;
 - funcțiuni: activitati economice industriale prevăzute în PUG pe subzona Ei, respectiv activități economice terțiare (service camioane, spălătorie camioane, birouri, hale depozitare, întreținere și depozitare piese camioane..) pentru subzona Et
 - Hmaxim - subzona Ei - Hmax.21,0m, regim de înaltime max. (1-3)S+P+4E;
 - subzona Et - Hmax.22,0m la cornișă, regim de înaltime max. (1-3)S+P+5E +R;
 - POTmax - subzona Ei - POTmax.= 60%
 - subzona Et - POT max - 40% (parcele comune), POT max - 50% - parcele de colț
 - CUTmax - subzona Ei - CUT max - 1,2
 - subzona Et - CUT max - 2,2 (parcele comune), CUT max - 2,8 (parcele de colț)
 - retragerea față de aliniament: minim 6,0m;
 - retrageri față de limitele laterale - min 6,0m în subzona Ei, respectiv min 4,5m - subzona Et;
 - retrageri față de limitele posterioare - min 6,0m în subzona Ei, respectiv min 4,5m -

subzona Et

- circulații și accese: Accesul la amplasament se realizează din str. Matei Corvin
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.11.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal, cu următoarele condiții:

- Prin documentația de urbanism se propun următoarele modificări față de PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017:

- reconversie funcțională parțială din UTR de tip Ei în UTR de tip Et rezultând 2 subzone – subzone Ei și subzone Et;

- modificarea reglementărilor urbanistice prin defalcarea acestora pe subzone

- concesionare teren în vederea extinderii activității SC DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL

- Pe terenul care a generat PUZ-ul (compus din nr.cad.198654 aflat în proprietatea inițiatorului PUZ-ului și nr.cad.218381 aflat în proprietatea Municipiului Oradea) se propune

- extinderea corpului C1 (service TIR) cu 2 corpuri de clădire cu destinația depozit și birouri (regim de înălțime P+E), respectiv spălătorie (regim de înălțime P) – în prima etapă

- construire corp clădire (regim de înălțime P) cu destinația hală întreținere și depozitare piese schimb pentru camioane – etapa 2;

- Amplasarea clădirilor și amenajarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate în planșa 04/U

- Pe teren există un corp de clădire fără acte care se va desființa

- În vederea realizării dezvoltării se propune concesionarea unei terenului identificat cu nr.cad.218381 în suprafață de 3847 mp

Organizarea circulației în zonă:

Accesibilitatea în zonă va fi asigurată conform PUZ aprobat cu HCL nr.511/2017, respectiv pe str. Matei Corvin cu profil transversal de 16,0m, drumul public identificat cu nr.cad. 189853 propus pentru lărgire la profil transversal de 12,0m și un drum public nou creat prin modernizarea drumului faptic existent între parcelele identificate cu nr.cad.167855, 167856, drum propus la un profil transversal de 15,0m;

- Terenul identificat cu nr.cad.198646 a trecut în domeniul public în vederea lărgirii drumului identificat cu nr.cad.189853, conform PUZ aprobat.

- Documentația ce va fi înaintată spre aprobarea Consiliului Local va conține acord DPI pentru concesionare (așa cum se specifică în acordul de principiu nr.335652/19.09.2024)

- Documentația se va supune procedurii de consultare a populației, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019 modificat cu HCL nr.817/2024);

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z..

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3294 din 15.07.2024, emis de Primăria municipiului Oradea.

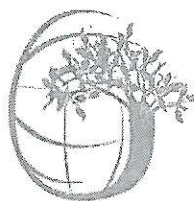
Taxa emiterie aviz este 200 lei.

Cu stimă,



Arhitect Șef
Radu Fortis

Întocmit:
Camelia Ciente



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 174 din 05.02.2025

Ca urmare a notificării adresate de DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL, reprezentat prin LĂCĂTUȘ MARIA, cu sediul în municipiul Oradea, str. Dr. Louis Pasteur, nr. 131, județul Bihor, privind planul "Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - modificator la PUZ aprobat cu HCL nr. 511/2017, concesionare teren și extindere clădire/clădiri existente, conform aviz favorabil 1348/28.06.2024", propus a fi amplasat în municipiului Oradea, str. Matei Corvin, nr. 303, nr. cad. 198645, 167859, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 19608 din data de 12.12.2024, respectiv a completărilor cu nr. 554 din data de 17.01.2025, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 15.01.2025, organizată la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor,
- În urma parcurgerii etapei de încadrare conform HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- În conformitate cu prevederile art. 5, alin. 3 și a Anexei 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- A informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricărui comentariu din partea publicului,

decide că:

Planul "Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - modificator la PUZ aprobat cu HCL nr. 511/2017, concesionare teren și extindere clădire/clădiri existente, conform aviz favorabil 1348/28.06.2024", propus a fi amplasat în municipiului Oradea, str. Matei Corvin, nr. 303, nr. cad. 198645, 167859, județul Bihor, titular: DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.



Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare sunt următoarele:

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

Documentația s-a întocmit în scopul extinderii construcției existente și concesiunii terenului cu nr. cad. 167859 situat pe str. Matei Corvin, aflat în proprietatea Municipiului Oradea, și schimbarea funcțiunii din Ei (activități economice cu caracter industrial) în Et (activități economice cu caracter terțiar) pentru cele 2 parcele, pentru care se impune elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal modificator al PUZ aprobat prin HCL nr. 511 din 2017.

Beneficiarul este proprietarul terenului de pe strada Matei Corvin nr. 303, cu nr. cad. 198645 (fost nr. cad. 176003), vecin la limita vestică cu parcela solicitată pentru concesiune.

Zona situată la nord de strada Matei Corvin se încadrează în UTR Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial. Ambele parcele au fost incluse în Planul urbanistic Zonal - Construire birouri, service TIR aprobat prin HCL nr. 511 / 22 iunie 2017, prin care s-a realizat urbanizarea zonei delimitate de str. Matei Corvin, drumul public identificat cu nr. cad. 189853, limita UTR Et, limita zonei de intravilan TDA în nord și limita zonei Et la vest, în vederea transformării acesteia în zonă destinată activităților economice de tip industrial. După aprobarea acestui PUZ, beneficiarul a construit pe parcela cu nr. cad. 198645 un service TIR cu regim de înălțime Parter.

În contextul urban al vecinătăților zonei studiate s-a realizat:

- la sud de str. Matei Corvin urbanizarea zonei Uei prin PUZ aprobat prin HCL nr. 385 din 28.04.2022 - „PUZ de urbanizare pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale, Construire centru intermodal”

- la nord de str. Matei Corvin este în curs de elaborare în faza PUZ preliminar proiectul „PUZ pentru accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcțională pentru asigurarea coerenței urbane” ce propune în vecinătatea zonei studiate funcțiuni terțiare.

Planul de dezvoltare a societății comerciale Frigomex Srl cuprinde realizarea în ETAPA I a extinderii corpului C1 existent cu un corp pe două nivele P+1E, având la parter un depozit ce va deservi și service-ul autorizat, iar la etaj birouri, o construcție anexată service-ului existent în care va fi amenajată o spălătorie automată pentru camioane și extinderea zonelor de parcare pentru camioane.

În ETAPA II de dezvoltare se propune realizarea a unei hale cu unități de întreținere, reparație, verificare camioane și depozitare piese camioane cu regim de înălțime Parter.

Documentația a fost elaborată în urma studierii unei zone extinse ce cuprinde atât parcela cu nr. cad. 198645, proprietatea Davis Transporturi Frigorifice SRL (provine din dezmembrarea nr. cad. 176003 în urma PUZ aprobat cu HCL nr. 511/2017 pentru cedarea suprafeței de 599 mp pentru realizare profil drum de 12 m - nr. cad. 198646), cât și parcelele vecine cu nr. cad. 167859, 167856 și 167855. Această zonă este deci delimitată pe 2 laturi de drumurile existente, str. Matei Corvin și drumul secundar nr. cad. 189853, pe latura nordică de limita UTR-ului Et și limita intravilanului propus prin PUG Oradea (respectiv UTR TDA), iar pe latura vestică de limita cu UTR Et.

Anterior prezentei a fost obținut avizul de oportunitate nr. 1348 din 28.06.2024. De asemenea, în vederea concesiunii terenului vecin (nr. cad. 167859), a fost obținut acordul de principiu al Direcției Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri pentru concesiunea directă a suprafeței de 3847 mp din terenul identificat cu nr. cad. 167859 (nr. cad. nou 218381 - lot nr. 2 din propunerea de dezmembrare anexată documentației).

Planul urbanistic zonal s-a elaborat având în vedere următoarele probleme principale: amenajarea urbanistică a teritoriului considerat, constând din verificarea funcțională a teritoriului, având ca scop folosirea intensivă a terenului conform zonificării PUG Oradea.



Prin obiectele propuse, ansamblul se înscrie în proiectul de zonificare funcțională a întregii zone, contribuind la folosirea cât mai rațională a terenului.

Parcelele studiate se află în zona marginală a Municipiului Oradea, pe drumul DJ190 - str. Matei Corvin, ce realizează o legătură între drumul E671/DN19 direcția Satu-Mare și E90/E79/DN1 - Borș.

Terenul este situat în vecinătatea zonei Lir - locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural din zona str. Matei Corvin și a străzilor adiacente, la limita vestică a acesteia. Parcela studiată marchează începutul unei zone în curs de dezvoltare de activități economice cu caracter industrial la sud de str. Matei Corvin, respectiv o zonă caracterizată majoritar de activități economice cu caracter terțiar la nord de str. Matei Corvin.

Încadrarea în localitate

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Oradea, parcelele studiate, sunt situate în zona Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial, caracterul propus prin PUZ aprobat prin HCL nr. 511 din 2017.

Zona studiată Ei, respectiv cele 5 parcele ce sunt situate la nord de str. Matei Corvin, se învecinează cu zone de tip Lir și ULiu spre est, zone Et (Activități economice cu caracter terțiar) la nord și în vecinătatea vestică și zona TDA (Terenuri cu destinație agricolă) spre nord, unde este limita intravilanului propus.

După urbanizarea zonei aflată la nord de str. Matei Corvin din UEi în Ei, este urbanizată și zona situată la sud de str. Matei Corvin în UTR Ei prin PUZ aprobat prin HCL nr. 385 din 2022 - „PUZ de urbanizare pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale, Construire centru intermodal”.

Circulația

Zona studiată este mărginită de 2 străzi pe cele 2 laturi din Est și Sud astfel;

- spre sud se află strada Matei Corvin (DJ190) al cărui profil stradal este de minim 16 m, profil de drum industrial, reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 385 din 28.04.2022 - „PUZ de urbanizare pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale, Construire centru intermodal”.

- spre est drumul existent nr. cad. 189853 a fost reglementat prin PUZ aprobat anterior prin HCL nr. 511/2017 la profil de 12 m, pentru care a fost cedată de către beneficiar a suprafeței de 599 mp - nr. cad. 198646.

- pe parcela cu nr. cad. 167855 există un drum factic ce pornește din strada Matei Corvin și asigură accesul la parcelele din nord, ce a fost reglementat prin PUZ aprobat anterior cu HCL nr. 511/2017 la profil de 15 m.

Accesul auto și pietonal la parcelele incluse în studiu se face în prezent din strada Matei Corvin.

OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat PUZ modificator este compus din parcelele cu nr. cad. 198645 și nr. cad. 167859.

Situația existentă privind ocuparea terenurilor:

- nr.cad. 198645 - Davis Transporturi Frigorifice - S = 7841,00 mp

Ac = Ad = 614 mp

POT existent = 7,8 %

CUT existent = 0,08

- nr.cad. 167859 - Municipiul Oradea - S = 8521,00 mp (măsurată)

Ac = Ad = 0 mp

POT existent = 0%

CUT existent = 0

Parcelele cu nr.cad. 167856 și 167855 ce sunt cuprinse în studiul urbanistic sunt libere de construcții.



Studiile de fundamentare elaborate anterior prezentului PUZ sunt:

- PUG elaborat pentru Municipiul Oradea aprobat prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016, strategia dezvoltării urbane a oraşului. Conform PUG Oradea şi studiilor urbanistice elaborate şi aprobate anterior, caracterul actual al zonei Ei şi Et şi este reprezentat de terenuri curţi construcţii şi terenuri cu destinaţie agricolă - păşuni, fâneţe, arabil - sau libere, situate în intravilanul municipiului. Caracterul propus este de spaţii urbane destinate dezvoltării de noi activităţi economice de tip industrial şi terţiar, organizarea urbană include spaţiile de acces/parcare/servicii şi incintele propriu - zise, iar clădirile sunt dispuse în retragere faţă de aliniament, în regim de construire deschis, cu regim de înălţime variabil, funcţie de specificul funcţional.

POT existent = 0,00 % ; CUT existent = 0.

- PUZ aprobat anterior prin HCL nr. 511/2017: „Plan Urbanistic Zonal - Construire birouri, service şi parking TIR” str. Matei Corvin nr. 303, nr. cad. 167003 Oradea

- PUZ aprobat prin HCL nr. 385 din 28.04.2022: „PUZ de urbanizare pentru dezvoltarea unei zone destinate activităţilor industriale, Construire centru intermodal”.

- „PUZ pentru creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcţională pentru asigurarea coerenţei urbane” - Calea Bihorului nr. 20, Municipiul Oradea, Judeţul Bihor, studiu urbanistic în curs de elaborare în etapa preliminară.

Analizând planurile urbanistice aprobate şi tendinţele de dezvoltare ale zonei, la sud de str. Matei Corvin predomină funcţiunile de tip industrial prin amenajarea centrului intermodal şi terţiare, iar la nord de str. Matei Corvin predomină funcţiunile terţiare.

Planul de reorganizare funcţională în zona Calea Bihorului aflat în etapa preliminară cuprinde zona extinsă până la str. Matei Corvin şi propune transformarea terenurilor neurbanizate inclusiv a zonei din vecinătatea terenului studiat prin prezenta - Zona TDA - teren extravilan în zonă de servicii terţiare.

Având în vedere aceste propuneri de dezvoltare ale unor funcţiuni terţiare şi activitatea beneficiarului pe parcela studiată (Service TIR, birouri şi servicii complementare acestora), se propune transformarea parcelei studiate cu nr. cad. 198645 şi a terenului propus pentru concesionare cu nr. cad. 218381 (provenit din nr. cad. 167859) din zonă Ei - Zonă de activităţi economice cu caracter industrial în zonă Et - Zonă de activităţi economice cu caracter terţiar.

Prevederi ale PUG

Prin PUZ elaborat anterior şi aprobat prin HCL nr. 511 din 2017 s-a realizat urbanizarea zonei studiate, astfel pentru parcelele cuprinse în studiu s-a modificat încadrarea din UTR UEi în UTR Ei. La momentul respectiv, zona studiată era încadrată în UEi, zona pentru care PUG Oradea prevedea realizarea unei proceduri de urbanizare prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pe zonă UTR sau o subdiviziune a acesteia, autorizarea executării construcţiilor fiind permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare.

Pentru această zonă - UTR Ei - sunt permise funcţiuni industriale şi de depozitare, funcţiuni de servicii industriale şi servicii tehnice - respectiv comerţ en - gros, comerţ cu materiale de construcţii, mică producţie, depozitare, logistică, distribuţie şi desfacere, parc de activităţi, service auto, spălătorie auto, vopsitorie auto, tinichigerie auto, staţie de carburanţi şi servicii - conform Anexei nr. 1 - PUG, funcţiuni aferente infrastructurii de transport.

Datorită contextului urban de dezvoltare a zonei studiate prezentat anterior caracterizat de funcţiuni terţiare şi tendinţele viitoare de dezvoltare ale zonei şi a parcelelor studiate, se propune schimbarea funcţiunii pentru parcelele cu nr. cad. 198645 şi 167859 din Ei - activităţi economice cu caracter industrial în Et - activităţi economice cu caracter terţiar.

Terenul este proprietate privată, conform Certificatului de urbanism nr. 3294 din data de 15.07.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea, respectiv a extrasurilor de Carte Funciară nr. 198645, 167859 Oradea.



Modernizarea circulației

Strada Matei Corvin prezintă un profil stradal variabil de minim 16 m, profil de drum industrial, profil reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 385 din 28.04.2022 - „PUZ de urbanizare pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale, Construire centru intermodal”. Datorită modificării profilului străzii Matei Corvin în zona intersecției cu strada nouă propusă pentru accesul la Centrul intermodal, pentru asigurarea circulației pietonale în zona parcelelor studiate prin prezentul PUZ modificator, este necesară alocarea unei suprafețe de teren de 288 mp din parcelele cu nr. cad. 167859, 167856 și 167855, pentru extinderea profilului stradal al str. Matei Corvin în acest sector.

Strada existentă nr. cad. 189853 a fost reglementată prin PUZ aprobat anterior prin HCL nr. 511/2017 la profil de 12 m, pentru care a fost cedată de către beneficiar a suprafeței de 599 mp - nr. cad. 198646.

Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici :

- concesiunea terenului cu nr. cad. 198645 pentru extinderea cu un corp de birouri+depozitare în regim de înălțime P+1E și cu o construcție în care va fi amenajată o spălătorie camioane automată, a corpului C1 existent și extinderea activității de pe parcela nr. cad. 198645 aflată în proprietatea beneficiarului.

- pentru clienti:

Suprafața zonei studiate: 40 337,30 mp .

Suprafata terenului studiat: 33 840,00 mp

Suprafață parcelă beneficiar conform CF nr. 198645: 7841,00 mp

Suprafata terenului studiat:

Nr. CF	Nr.cad./topo		Proprietar	Suprafață (mp)
198645	198645	176003	Davis Transporturi Frigorifice SRL	7 841,00
198646	198646	(cedare)	Municipiul Oradea	599,00
167859	167859	218380	Municipiul Oradea	4 674,00
		218381		3 847,00
167856	167856		Municipiul Oradea	8 439,00
167855	167855		Municipiul Oradea	8 440,00
TOTAL				33 840,00

Suprafața terenuri care au generat PUZ modificator		11 688,00 mp	
Nr.cad 198645	7841,00 mp	Nr.cad. 218381 (din nr.cad. 167859)	3847,00 mp
Davis Transporturi Frigorifice SRL Ac existent = Ad existent = 614 mp POT existent = 7,8% CUT existent = 0,08		Municipiul Oradea Ac existent = Ad existent = 0 mp POT existent = 0% CUT existent = 0	

Suprafață terenuri studiate	33 840,00 mp
Suprafață teren cedat prin PUZ aprobat	599,00 mp
Suprafață teren rezervat pentru dezvoltare rețea stradală (strada 12 m, trotuare)	2480,00 mp
Suprafață teren studiat rezultat pentru construire	30 761,00 mp

Zona funcțională propusă Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom: nr. cad. 198645 - proprietate beneficiar și nr. cad. 218381 (din nr.cad. 167859) propus pentru concesiune

Zonă funcțională Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial: nr.cad. 167856 nr.cad. 167855 și nr.cad. 218380 (din nr .cad. 167859) - zonă definită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 511/2017

Organizarea circulației carosabile și pietonale:

S-au prevăzut parări auto supraterane, 50 locuri noi în incintă, separate pentru 40 TIR și 10 autoturisme. Accesul auto și pietonal în incintă se face din strada Matei Corvin și sunt avizate în etapele anterioare de PUZ și autorizare de construire al corpului de birouri. Accesul pentru camioane și pietoni este separat, cel pietonal fiind dispus în zona corpului de birouri. Accesul la service și la spălătorie se face din incintă cu posibilitatea de ieșire pe strada Matei Corvin pentru a optimiza circulația camioanelor.

Total locuri de parcare în incintă - parcelă nr. cad. 198645 și nr. cad. 218381 (teren propus pentru concesionare):

- 40 locuri de parcare în incintă pentru camioane, pe platforma amenajată
- 10 locuri de parcare în incintă pentru autoturisme, pe platforma amenajată.

Regimul de înălțime:

Zona funcțională Ei:

Înălțimea maximă permisă pentru zona studiată este de 21 m, respectiv regimul de înălțim maxim permis este de $(1 \cdot 3S) + P + 4$.

Zona funcțională Et:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1 \cdot 3S) + P + 5 + 1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Reguli de aliniere a construcțiilor:

Zona funcțională Ei:

Zona de implantare a noilor construcții respectă prevederile Planului Urbanistic General, prin urmare, retragerea construcțiilor față de limita stradală este de 6 m, față de limitele laterale retragerea este de 6 m, iar față de limita posterioară retragerea este de 6 m. Platformele de parcare sunt retrase din aliniament cu minim 3 m.

Zona funcțională Et:

Zona de implantare a noilor construcții respectă prevederile Planului Urbanistic General, prin urmare, retragerea construcțiilor față de limita stradală este de 6 m, față de limitele laterale

retragerea este de 4,5 m, iar față de limita posterioară retragerea este de 4,5 m. Platformele de parcare sunt retrase din aliniament cu minim 3 m.

Modul de utilizare a terenului:

Indici urbanistici - conform PUG

Zona funcțională Ei:

POT maxim permis = 60 %;

CUT maxim permis = 1,2

Zona funcțională Et:

- Pentru parcele comune (167859 - dezmembrare propusă conf. aviz de principiu DPI în nr. cad. 218380 și 218381)

POT maxim permis = 40 %;

CUT maxim permis = 2,2

- Pentru parcele de colț (nr. cad. 198645)

POT maxim permis = 50 %;

CUT maxim permis = 2,8

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața la sol ocupată de clădiri (Ac) și suprafața terenului considerat (S).

CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (Ad) a clădirilor și suprafața terenului (S).

Bilanț teritorial propus

Zonă funcțională	Suprafață (mp)	%
Suprafețe zonă funcțională Et	11 688,00	28,98%
- suprafața construcției (maxim permis)	5 459,30	40,00/50,00%
- suprafața zone verzi în incintă (minim)	82 337,50	20,00%
Suprafețe zonă funcțională Ei	19 073,00	47,28%
- suprafața construcției (maxim permis)	11 443,80	60,00%
- suprafața zone verzi în incintă (minim)	3 814,60	20,00%
Suprafețe carosabile - drumuri	6 176,43	15,31%
Suprafețe pietonale - trotuare	1 276,70	3,17%
Suprafețe rigole stradale	376,27	0,93%
Suprafețe zone verzi	1 746,90	4,33%
TOTAL	40 337,30	100,00%

Echiparea edilitară

La această oră pe strada Matei Corvin, în zona studiată sau în vecinătatea acesteia sunt rețele de alimentare cu apă, rețele electrice și de telefonie. Rețeaua de canalizare se află de str. Matei Corvin la cca. 100 m de zona studiată. Canalizarea construcției existentă pe parcela cu nr. cad. 198645 se face în rezervor vidanjabil închis ce se golește regulat prin contract cu o firmă specializată, până la extinderea rețelei de canalizare după care se va face bransament la aceasta. Obiectivele propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente în zona amplasamentului, pe strada Matei Corvin sau se vor extinde rețelele necesare aflate în apropiere. Canalizarea construcțiilor propuse pe parcelele cu nr. cad. 198645 și 218381 ce se va concesiona, se face în rezervor vidanjabil închis ce se va goli regulat prin contract cu o firmă specializată, până la extinderea rețelei de canalizare după care se va face bransament la aceasta.

Din punct de vedere al protecției mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a orașului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

Adresa: Bulevardul Dacia, nr.25/A, Oradea, jud. Bihor, Cod poștal 410464

Tel.: +4 0259 444 590 e-mail: office@apmbh.anpm.ro website: http://apmbh.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Canalizarea strădală urmează a se extinde în zona, dar până atunci se va rezolva prin rezervor vidanjabil izolat, amplasat astfel, ca ulterior să devine cămin de racordare. Toate instalațiile de canalizare realizate în teren vor traversa un separator de hidrocarburi agrementat, prevenind astfel poluarea apelor.

În urma amplasării obiectivelor, se amenajează spațiile rămase neconstruite cu zone verzi ce vor mări aportul la îmbunătățirea confortului și a aspectului urban.

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

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul se încadrează în Planul Urbanistic General al municipiului Oradea.

Folosința actuală a terenului este teren cu menționarea categoria de folosință din C.F. - curți, construcții, construcție cu menționarea destinației conform C.F. - service auto în intravilanul Municipiului Oradea, conform Certificatului de urbanism nr. 3294 din data de 15.07.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea,

Destinația propusă:

- destinația stabilită prin PUG nou, UTR Uei- Zonă de urbanizare-zonă de activități economice cu caracter industrial

- destinația stabilită prin PUZ nr. 511/22.06.2017;

Imobilul este situat în zonă de protecție construcții cu înălțime de peste 10 m - STS,

Imobilul este situat în zonă cu protecție deșeurii,

Imobilul este situat parțial în zonă de protecție energie electrică,

Din punct de vedere regional și județean planul se încadrează în Strategia de dezvoltare durabilă a județului Bihor pentru perioada 2021-2027.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Planul s-a impus ca o necesitate de dezvoltare a zonei, din punct de vedere socio-economic, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, cu un impact cât mai redus asupra factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Prin implementarea planului se vor respecta prevederile legale astfel încât impactul asupra factorilor de mediu să fie unul redus.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Planul respectă prevederile legislației naționale și comunitare de mediu.

Planul a avut în vedere prevederile legislației de mediu în vigoare, respectiv:

- ✓ HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;

- ✓ Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- ✓ OUG 92/2021 privind gestiunea deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;

- ✓ Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea anumitor planuri și programe asupra mediului;

II. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Planul nu are efecte semnificative negative asupra factorilor de mediu, cu condiția respectării legislației în vigoare și a caracteristicilor tehnice ale planului.

b) natura cumulativă a efectelor;

Prin suprafața pe care se va implementa, precum și prin etapizarea derulării investiției în timp, impactul cumulativ va fi unul redus.

c) natura transfrontieră a efectelor; - Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Planul deține notificarea privind asistența de specialitate de sănătate publică nr. 517/II.A/23.12.2024, emisă de Direcția de Sănătate Publică Bihor, conform căreia documentația pentru obiectivul de investiții **PUZ - modificator la PUZ aprobat cu HCL nr. 511/2017, concesionare teren și extindere clădire/clădiri existente,**, amplasament localitatea Oradea, str. Matei Corvin, nr. 303, județul Bihor, aparținând de DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL, corespunde normelor igienico - sanitare prevăzute de legislația în vigoare.

a) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Planul se implementează în intravilanul municipiului Oradea, str. Matei Corvin, nr. 303, nr. cad. 198645, 167859, cu suprafața terenului de 16.281 mp din acte și 16.362 mp măsurată, conform Certificatului de urbanism nr. 3294 din data de 15.07.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural; Nu este cazul.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului; - Nu este cazul, în situația respectării caracteristicilor tehnice ale planului.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv; - Nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Terenul studiat este amplasat în afara ariilor naturale protejate și a siturilor Natura 2000.

Obligațiile titularului:

✓ Respectarea legislației de mediu în vigoare.

✓ Respectarea OUG 92/2021 privind gestiunea deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.

✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 3294 din data de 15.07.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea.

✓ Respectarea avizului favorabil nr. 1219 din 28.06.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea.

✓ Respectarea avizului nr. 2418 din 14.11.2024, emis de Direcția Arhitect Șef, Primăria Municipiului Oradea,

✓ Prin adresa nr. 10082 din 10.01.2025, emisă de Direcția pentru Agricultură Județeană Bihor se notifică următoarele :

Având în vedere că terenul este situat în intravilanul municipiului Oradea, județul Bihor, vă aducem la cunoștință faptul că beneficiarul are obligația de a respecta prevederile O.U.G nr. 34/2013, pentru terenul situat pe nr. cadastral 167859, dezmembrat în nr. cadastral 218380 și nr. cadastral 218381, categoria de folosință pășune.

✓ Conform punctului de vedere al Inspectoratului pentru Situații de Urgență Crișana, emis în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 15.01.2025, la faza DTAC se va obține aviz.



Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

✓ Anunțuri publice pentru declanșarea etapei de încadrarea a planului, publicate în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din datele de 09.12.2024 și 12.12.2024.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de 16.01.2025.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "CRIȘANA" din data de 17.01.2025.

Documentația depusă a fost accesibilă publicului spre consultare pe toată durata derulării procedurii, la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în totalitate titularului planului.

Prezenta decizie poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificări și completări ulterioare.

Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului.

Prezenta decizie se poate utiliza numai în vederea adoptării planului de către autoritatea administrației publice competente.

Pentru obținerea autorizației de construire se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Director executiv,
Sanda Daniela MERCEA



Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații

Timea MARE

Întocmit
MAGYAR Brigita



TEHNOPROIECT SRL
 str. Ep. Mihai Pavel 5, ap. 7
 410210 - ORADEA, RO.
 tel/fax: 0269 435 102
 e-mail: tpr@rdslink.ro
 J06/3498/94
 CIF: RO 6256149
 capital social: 20000 ron

Pr. nr. 464 / 2024
 Beneficiar: DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL
 Lucrare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
 PUZ MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU HCL
 NR. 511/2017, CONCESIONARE TEREN ȘI
 EXTINDERE CLĂDIRE/CLĂDIRI EXISTENTE
 str. Matei Corvin nr. 303, nr. cad. 198645; 167859
 Oradea
 Faza: **PUZ**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

Documentația de față s-a întocmit în baza comenzii ferme a beneficiarului, în scopul extinderii construcției existente și concesionării terenului cu nr. cad. 167859 situat pe str. Matei Corvin, aflat în proprietatea Municipiului Oradea, și schimbarea funcțiunii din Ei (activități economice cu caracter industrial) în Et (activități economice cu caracter terțiar) pentru cele 2 parcele, pentru care se impune elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal modificator al PUZ aprobat prin HCL nr. 511 din 2017.

Beneficiarul este proprietarul terenului de pe strada Matei Corvin nr. 303, cu nr. cad. 198645 (fost nr. cad. 176003), vecin la limita vestică cu parcela solicitată pentru concesionare.

Zona situată la nord de strada Matei Corvin se încadrează în UTR Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial. Ambele parcele au fost incluse în Planul urbanistic Zonal – Construire birouri, service TIR aprobat prin HCL nr. 511 / 22 iunie 2017, prin care s-a realizat urbanizarea zonei delimitate de str. Matei Corvin, drumul public identificat cu nr. cad. 189853, limita UTR Et, limita zonei de intravilan TDA în nord și limita zonei Et la vest, în vederea transformării acesteia în zonă destinată activităților economice de tip industrial. După aprobarea acestui PUZ, beneficiarul a construit pe parcela cu nr. cad. 198645 un service TIR cu regim de înălțime Parter. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, respectând prevederile PUG avizat.

Integrarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenurilor, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor cu destinația acestora.

II. REGULI DA BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli de amplasare

Reguli de aliniere a construcțiilor:

Zona funcțională Ei:

Zona de implantare a noilor construcții respectă prevederile Planului Urbanistic General, prin urmare, retragerea construcțiilor față de limita stradală este de 6 m, față de limitele laterale retragerea este de 6 m, iar față de limita posterioară retragerea este de 6 m.

Platformele de parcare sunt retrase din aliniament cu min. 3 m.

Zona funcțională Et:

Zona de implantare a noilor construcții respectă prevederile Planului Urbanistic General, prin urmare, retragerea construcțiilor față de limita stradală este de 6 m, față de limitele laterale retragerea este de 4,5 m, iar față de limita posterioară retragerea este de 4,5 m.

Platformele de parcare sunt retrase din aliniament cu min. 3 m.

Modul de utilizare a terenului:

Indici urbanistici – conform PUG

Zona funcțională Ei:

POT maxim permis = 60 %;

CUT maxim permis = 1,2

Zona funcțională Et:

- Pentru parcele comune (167859 – dezmembrare propusă conf. aviz de principiu DPI în nr. cad. 218380 și 218381)
 - POT maxim permis = 40 %;
 - CUT maxim permis = 2,2
- Pentru parcele de colț (nr. cad. 198645)
 - POT maxim permis = 50 %;
 - CUT maxim permis = 2,8

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața la sol ocupată de clădiri (Ac) și suprafața terenului considerat (S).

CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (Ad) a clădirilor și suprafața terenului (S).

Regimul de înălțime

Zona funcțională Ei:

Înălțimea maximă permisă pentru zona studiată este de 21 m, respectiv regimul de înălțime maxim permis este de $(1-3S) + P + 4$.

Zona funcțională Et:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Circulații

Strada Matei Corvin prezintă un profil stradal variabil de min. 16 m, profil de drum industrial, profil reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 385 din 28.04.2022 – „PUZ de urbanizare pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale, Construire centru intermodal”. Datorită modificării profilului străzii Matei Corvin în zona intersecției cu strada nouă propusă pentru accesul la Centrul intermodal, pentru asigurarea circulației pietonale în zona parcelelor studiate prin prezentul PUZ modificator, este necesară alocarea unei suprafețe de teren de 288 mp din parcelele cu nr. cad. 167859, 167856 și 167855, pentru extinderea profilului stradal al str. Matei Corvin în acest sector.

Pe parcela cu nr. cad. 167855 există un drum factic ce pornește din strada Matei Corvin și asigură accesul la parcelele din nord, ce a fost reglementat prin PUZ aprobat anterior cu HCL nr. 511/2017 la profil de 15 m, în acest scop a fost rezervată o fâșie de 15 m lățime din parcelă în suprafață de 2192 mp.

Strada existentă nr. cad. 189853 a fost reglementată prin PUZ aprobat anterior prin HCL nr. 511/2017 la profil de 12 m, pentru care a fost cedată de către beneficiar a suprafeței de 599 mp – nr.cad. 198646.

Accesul auto și pietonal în incinta propusă se păstrează din strada Matei Corvin, conform planșei de detaliu anexate.

S-au prevăzut parcări auto supraterane, 50 locuri noi în incintă, separate pentru 40 TIR și 10 autoturisme. Accesul auto și pietonal în incintă se face din strada Matei Corvin și sunt avizate în etapele anterioare de PUZ și autorizare de construire al corpului de birouri. Accesul pentru camioane și pietoni este separat, cel pietonal fiind dispus în zona corpului de birouri. Accesul la service și la spălătorie se face din incintă cu posibilitatea de ieșire pe strada Matei Corvin pentru a optimiza circulația camioanelor.

Total locuri de parcare în incintă – parcelă nr. cad. 198645 și nr. cad. 218381 (teren propus pentru concesiune):

- 40 locuri de parcare în incintă pentru camioane, pe platforma amenajată
- 10 locuri de parcare în incintă pentru autoturisme, pe platforma amenajată.

Spații verzi

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

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Funcțiunea actuală predominantă a zonei

Terenul studiat prin prezentul PUZ este încadrat conform PUG Oradea în zona UTR UEi reprezentată de terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil - sau libere, situate în intravilanul municipiului și care se învecinează cu zone de tip Lir și ULiu spre est, zone Et (Activități economice cu caracter terțiar) la nord și în vecinătatea vestică și zona TDA (Terenuri cu destinație agricolă) spre nord, unde este limita intravilanului propus

Funcțiuni permise prin PUZ:

Zona funcțională propusă Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom: **nr.cad. 198645 – proprietate beneficiar și nr. cad. 218381 (din nr.cad. 167859) propus pentru concesiune.**

Conform PUG Oradea utilizările permise pentru această zonă sunt:

- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar bancare
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială
- Funcțiuni sportive

- Funcțiuni de turism
- Funcțiuni comerciale en detail, inclusiv alimentare publica inclusa in cladiri cu functiuni mixte și
- servicii de mari dimensiuni
- Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport
-

Zonă funcțională Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial: nr.cad. 167856, nr.cad. 167855 și nr.cad. 218380 (din nr.cad. 167859) – zonă definită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 511/2017

Pentru această zonă sunt permise funcțiuni industriale și de depozitare, funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice - respectiv comerț en-gros, comerț cu materiale de construcții, mică producție, depozitare, logistică, distribuție și desfacere, parc de activități, service auto, spălătorie auto, vopsitorie auto, tinichigerie auto, stație de carburanți și servicii – conform Anexei nr. 1 - PUG, funcțiuni aferente infrastructurii de transport.

Funcțiunile permise prin prezentul PUZ pentru zona studiată sunt cele prevăzute și aprobate prin actualul PUG Oradea – Anexa 1.

Întocmit,





TEHNOPROIECT SRL
str. Ep. Mihai Pavel 5, ap.7
410210 - ORADEA, RO.
tel/fax: 0259 435 102
e-mail: tpr@rdslink.ro
J05/3498/94
CIF: RO 6256149
capital social: 20000 ron

1

Pr. nr. 464 / 2024
Beneficiar: DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL
Lucrare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
PUZ MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU HCL
NR. 511/2017, CONCESIONARE TEREN ȘI
EXTINDERE CLĂDIRE/CLĂDIRI EXISTENTE
str. Matei Corvin nr. 303, nr. cad. 198645; 167859
Oradea
Faza: **PUZ**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – PUZ MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU HCL NR. 511/2017, CONCESIONARE TEREN ȘI EXTINDERE CLĂDIRE/CLĂDIRI EXISTENTE

Beneficiar: DAVIS TRANSPORTURI FRIGORIFICE SRL

Faza de proiectare: PUZ

Certificat de Urbanism: nr. 3294 din 15.07.2024

Număr de contract: 464/2024

Proiectant: TEHNOPROIECT SRL – Oradea, str. Ep. Mihai Pavel nr. 5/7, tel/fax: 0259-435102; Reg.Com. J-05/3498/I994 ; CUI: RO6256149.

Șef proiect: arh. Szasz Paul

Data elaborării: septembrie 2024

1.2. OBIECTUL LUCĂRII

Documentația de față s-a întocmit în baza comenzii ferme a beneficiarului, în scopul extinderii construcției existente și concesionării terenului cu nr. cad. 167859 situat pe str. Matei Corvin, aflat în proprietatea Municipiului Oradea, și schimbarea funcțiunii din Ei (activități economice cu caracter industrial) în Et (activități economice cu caracter terțiar) pentru cele 2 parcele, pentru care se impune elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal modificator al PUZ aprobat prin HCL nr. 511 din 2017.

Beneficiarul este proprietarul terenului de pe strada Matei Corvin nr. 303, cu nr. cad. 198645 (fost nr. cad. 176003), vecin la limita vestică cu parcela solicitată pentru concesionare.

Zona situată la nord de strada Matei Corvin se încadrează în UTR Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial. Ambele parcele au fost incluse în Planul urbanistic Zonal – Construire birouri, service TIR aprobat prin HCL nr. 511 / 22 iunie 2017, prin care s-a realizat urbanizarea zonei delimitate de str. Matei Corvin, drumul public identificat cu nr. cad. 189853, limita UTR Et, limita zonei de intravilan TDA în nord și limita zonei Et la vest, în vederea transformării acesteia în zonă destinată activităților economice de tip industrial. După aprobarea acestui PUZ, beneficiarul a construit pe parcela cu nr. cad. 198645 un service TIR cu regim de înălțime Parter.

Deoarece terenul ce a generat actualul plan urbanistic se învecinează la nord și vest cu teren încadrat în zona funcțională de servicii terțiare – Et,

respectiv Ei (parcele curpinse în PUZ aprobat) și propunerile respectă reglementările impuse de aceste zone funcționale conf. PUG Oradea, nu este necesar acordul vecinilor direct afectați, terenurile vecine nefiind afectate de aceste propuneri.

Pe terenul beneficiarului își desfășoară activitatea societatea comercială Frigomex SRL, înființată în 2004, cu o tradiție de prestigiu pe piața românească și europeană, ce oferă servicii de transport frigorific la standarde înalte de calitate. În prezent, societatea deține un parc propriu de camioane, astfel încât o mare parte din suprafața terenului pe care îl deține este folosit pentru parcare camioanelor, iar pe restul suprafeței de teren se afla un service auto pentru camioane, cu 4 boxe, inclusiv linie ITP pentru întreținerea camioanelor proprii și ale clienților, fiind amenajate în acest scop pe teren, platforme pentru circulația și parcare acestora.

Analizând dezvoltarea zonei de studiu și a vecinătăților acesteia se constată o dezvoltare accentuată a funcțiunilor de tip terțiar ce se încadrează în categoria funcțională Et. De asemenea profilul de activitate al societății beneficiarului se încadrează mai mult în zona funcțiunilor terțiare decât în cea actuală de activități cu caracter industrial. Având în vedere acestea, urbanizarea zonei studiate Uei aprobată prin PUZ anterior cu HCL 511/2017, s-ar fi pretat mai mult funcțiunilor terțiare definite conform PUG Oradea – zona funcțională Et.

În contextul urban al vecinătăților zonei studiate s-a realizat:

- la sud de str. Matei Corvin urbanizarea zonei Uei prin PUZ aprobat prin HCL nr. 385 din 28.04.2022 – „PUZ de urbanizare pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale, Construire centru intermodal”
- la nord de str. Matei Corvin este în curs de elaborate în faza PUZ preliminar proiectul „PUZ pentru accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcțională pentru asigurarea coerenței urbane” ce propune în vecinătatea zonei studiate funcțiuni terțiare.

Planul de dezvoltare a societății comerciale Frigomex Srl cuprinde realizarea în ETAPA I a extinderii corpului C1 existent cu un corp pe două nivele P+1E, având la parter un depozit ce va deservi și service-ul autorizat, iar la etaj birouri, o construcție anexată service-ului existent în care va fi amenajată o spălătorie automată pentru camioane și extinderea zonelor de parcare pentru camioane. În ETAPA II de dezvoltare se propune realizarea a unei hale cu unități de întreținere, reparare, verificare camioane și depozitare piese camioane conform planului de situație - mobilare propus, cu regim de înălțime Parter.

Întrucât în prezent parcul propriu al societății cuprinde 40 de camioane, iar societatea intenționează să extindă parcul auto și construcțiile ce se doresc a fi realizate necesită un teren mult mai mare decât cel deținut în momentul de față de către societate, beneficiarul solicită concesionarea terenului alăturat aflat în proprietatea Municipiului Oradea și alipirea acestuia la parcela nr. cad. 198645, în vederea extinderii activității și construirii unui corp P+1E cu birouri și depozit la parter prin extinderea construcției existente.

Conform planurilor elaborate se propun următoarele:

- concesiunea terenului cu suprafața de 3847 mp din terenul identificat cu nr. cad. 167859 (nr. cad. nou 218381 – lot nr. 2 din propunerea de dezmembrare anexată documentației) pentru extinderea cu un corp de birouri+depozitare în regim de înălțime P+1E și cu o construcție în care va fi amenajată o spălătorie camioane automată, a corpului C1 existent și extinderea activității de pe parcela nr. cad. 198645 aflată în proprietatea beneficiarului

- propunerea în etapa II a unor unități pentru întreținere, reparare, verificare camioane

- extinderea platformelor de circulație și parcare a camioanelor, pentru parcul propriu și pentru clienți;

- datorită contextului urban de dezvoltare a zonei studiate prezentat anterior caracterizat de funcțiuni terțiare și tendințele viitoare de dezvoltare ale zonei și a parcelelor studiate, se propune schimbarea funcțiunii pentru parcelele cu nr. cad. 198645 și 167859 din Ei – activități economice cu caracter industrial în Et – activități economice cu caracter terțiar.

Documentația a fost elaborată în urma studierii unei zone extinse ce cuprinde atât parcela cu nr. cad. 198645, proprietatea Davis Transporturi Frigorifice SRL (provine din dezmembrarea nr. cad. 176003 în urma PUZ aprobat cu HCL nr. 511/2017 pentru cedarea suprafeței de 599 mp pentru realizare profil drum de 12 m – nr. cad. 198646), cât și parcelele vecine cu nr. cad. 167859, 167856 și 167855. Această zonă este deci delimitată pe 2 laturi de drumurile existente, str. Matei Corvin și drumul secundar nr.cad. 189853, pe latura nordică de limita UTR-ului Et și limita intravilanului propus prin PUG Oradea (respectiv UTR TDA), iar pe latura vestică de limita cu UTR Et.

Anterior prezentei a fost obținut avizul de oportunitate nr. 1348 din 28.06.2024. De asemenea, în vederea concesiunii terenului vecin (nr. cad. 167859), a fost obținut acordul de principiu al Direcției Patrimoniu Imobiliar-Serviciul Terenuri pentru concesiunea directă a suprafeței de 3847 mp din terenul identificat cu nr. cad. 167859 (nr. cad. nou 218381 – lot nr. 2 din propunerea de dezmembrare anexată documentației).

Planul urbanistic zonal s-a elaborat având în vedere următoarele probleme principale: amenajarea urbanistică a teritoriului considerat, constând din verificarea funcțională a teritoriului, având ca scop folosirea intensivă a terenului conform zonificării PUG Oradea.

Prin obiectele propuse, ansamblul se înscrie în proiectul de zonificare funcțională a întregii zone, contribuind la folosirea cât mai rațională a terenului .

S-a avut în considerare:

- cooperarea între unități
- cooperarea cu zona limitrofă
- încadrarea și dezvoltarea relațiilor cu rețeaua majoră de circulație rutieră
- asigurarea unei corespunzătoare și eficiente echipări tehnico edilitare (alimentare cu apă, canalizarea apelor menajere și pluviale, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze, etc).

Studiul topografic:

Zona studiată este teren intravilan și este alcătuit din următoarele parcele:

- Parcela cu nr. cad. 198645, proprietate Davis Transporturi Frigorifice SRL
- Parcela cu nr. cad. 198646, proprietate Municipiul Oradea
- Parcela cu nr. cad. 167859, proprietate Municipiul Oradea
- Parcela cu nr. cad. 167856, proprietate Municipiul Oradea
- Parcela cu nr. cad. 167855, proprietate Municipiul Oradea

Baza topografică folosită este formată din planuri la scara 1/5000, 1/2000 reprezentând planuri de încadrare în localitate; planuri 1/500, pe care s-au lucrat analizele planului urbanistic zonal și schița cadastrală.

Studiul geotehnic:

Pentru a se determina condițiile de fundare și fixarea soluțiilor constructive cele mai adecvate, proiectul de execuție a viitoarelor obiective va avea la bază un studiu geotehnic complex, executat pe amplasament.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Parcelele studiate se află în zona marginală a Municipiului Oradea, pe drumul DJ190-str. Matei Corvin, ce realizează o legătură între drumul E671/DN19 direcția Satu-Mare și E90/E79/DN1 – Borș.

Terenul este situat în vecinătatea zonei Lir – locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural din zona str. Matei Corvin și a străzilor adiacente, la limita vestică a acesteia. Parcela studiată marchează începutul unei zone în curs de dezvoltare de activități economice cu caracter industrial la sud de str. Matei Corvin, respectiv o zonă caracterizată majoritar de activități economice cu caracter terțiar la nord de str. Matei Corvin.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Oradea, parcelele studiate, sunt situate în zona Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial, caracterul propus prin PUZ aprobat prin HCL nr. 511 din 2017.

Zona studiată Ei, respectiv cele 5 parcele ce sunt situate la nord de str. Matei Corvin conform planurilor anexate, se învecinează cu zone de tip Lir și ULiu spre est, zone Et (Activități economice cu caracter terțiar) la nord și în vecinătatea vestică și zona TDA (Terenuri cu destinație agricolă) spre nord, unde este limita intravilanului propus.

După urbanizarea zonei aflată la nord de str. Matei Corvin din UEi în Ei, este urbanizată și zona situată la sud de str. Matei Corvin în UTR Ei prin PUZ aprobat prin HCL nr. 385 din 2022 – „PUZ de urbanizare pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale, Construire centru intermodal”.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată și unele parcele din împrejurimi, fiind în curs de dezvoltare este în mare parte neconstruită, aceste parcele fiind caracterizate prin vegetație stabilizată în decursul anilor, ierburi și arbuști de talie mică.

2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiată este mărginită de 2 străzi pe cele 2 laturi din Est și Sud astfel:

- spre sud se află strada Matei Corvin (DJ190) al cărui profil stradal este de min 16 m, profil de drum industrial, reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 385 din 28.04.2022 – „PUZ de urbanizare pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale, Construire centru intermodal”.

- spre est drumul existent nr. cad. 189853 a fost reglementat prin PUZ aprobat anterior prin HCL nr. 511/2017 la profil de 12 m, pentru care a fost cedată de către beneficiar a suprafeței de 599 mp – nr.cad. 198646.

- pe parcela cu nr. cad. 167855 există un drum faptic ce pornește din strada Matei Corvin și asigură accesul la parcelele din nord, ce a fost reglementat prin PUZ aprobat anterior cu HCL nr. 511/2017 la profil de 15 m

Accesul auto și pietonal la parcelele incluse în studiu se face în prezent din strada Matei Corvin.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat PUZ modificator este compus din parcelele cu nr.cad. 198645 și nr.cad. 167859.

Situația existentă privind ocuparea terenurilor:

- **nr.cad. 198645 – Davis Transporturi Frigorifice – S = 7841,00 mp**
Ac = Ad = 614 mp

POT existent = 7,8 %

CUT existent = 0,08

- **nr.cad. 167859 – Municipiul Oradea – S = 8521,00 mp (măsurată)**
Ac = Ad = 0 mp

POT existent = 0%

CUT existent = 0

Parcelele cu nr.cad. 167856 și 167855 ce sunt cuprinse în studiul urbanistic sunt libere de construcții, indicii de folosire a terenului pentru fiecare parcelă fiind după cum urmează:

POT existent = 0,00 % ; CUT existent = 0.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

La această oră pe strada Matei Corvin, în zona studiată sau în vecinătatea acesteia sunt rețele de alimentare cu apă, rețele electrice și de telefonie. Rețeaua de canalizare se află de str. Matei Corvin la cca. 100 m de zona studiată. Canalizarea construcției existentă pe parcela cu nr. cad. 198645 se face în rezervor vidanjabil închis ce se golește regulat prin contract cu o firmă specializată, până la extinderea rețelei de canalizare după care se va face bransament la aceasta.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nivelul actual de poluare a zonei studiate din surse proprii este specific funcțiunilor de tip industrial și servicii terțiare, pe parcelele studiate nu se desfășoară

activități generatoare de poluare, cu excepția parcajelor/circulațiilor existente de camioane, care se încadrează în limitele prevăzute de legislația în vigoare.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Conform „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului” aprobat prin HCL nr. 161/16.03.2011 se va efectua procedura de înștiințare a publicului, iar punctul de vedere a părților afectate de elaborarea acestui studiu va fi analizat în ședința de avizare a PUZ-ului.

Proprietarii parcelelor învecinate zonei studiate prin prezentul PUZ sunt următorii, conform declarației notariale anexate:

Nr. crt.	Titularul dreptului de proprietate	Nr.cad. /topo	Adresa
1.	Ebit Property SRL	151409 213440	Com. Sânmartin, sat Haieu, Car. Baile 1 Mai nr. 65B, Jud. Bihor
2.	AGROMEC SA – SECȚIA CENTRALĂ ORADEA	172136	Oradea, str. Vămii, nr. 49, Jud. Bihor
		153290	Oradea, str. Vămii, nr. 49, Jud. Bihor
		150381	Str. Matei Corvin nr. 290, Oradea, Jud. Bihor
		153652	
		Topo 4024/82 Ep. Bihor Topo 4024/66 Ep. Bihor	
7.	MANASTIREA BUNAVESTIRE ORADEA – EPISCOPIA BIHOR (MUNICIPIUL ORADEA)	170041	Oradea, str. Matei Corvin, nr. 303A, Jud. Bihor
8.	Municipiul Oradea	167860	Piața Unirii nr. 2, Oradea, jud. Bihor
9.	Parohia Reformată Oradea-Seleuș	167999	Str. Constantin Noica nr. 27, Oradea, jud. Bihor

Proiectantul a analizat și dezbătut împreună cu beneficiarul proiectului toate aspectele legate de dezvoltarea urbană de viitor a zonei, de impactul creat de viitoarele construcții în zona studiată, în final ajungându-se la soluția prezentată spre aprobare.

Anterior pentru acest proiect a fost obținut avizul de oportunitate nr. 1348 din 28.06.2024 anexat documentației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare elaborate anterior prezentului PUZ sunt:

- PUG elaborat pentru Municipiul Oradea aprobat prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016, strategia dezvoltării urbane a orașului. Conform PUG Oradea și studiilor urbanistice elaborate și aprobate anterior, caracterul

actual al zonei Ei și Et și este reprezentat de terenuri curți construcții și terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil - sau libere, situate în intravilanul municipiului. Caracterul propus este de spații urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și terțiar, organizarea urbană include spațiile de acces/parcare/servicii și incintele propriu-zise, iar clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, în regim de construire deschis, cu regim de înălțime variabil, funcție de specificul funcțional.

- PUZ aprobat anterior prin HCL nr. 511/2017: „Plan Urbanistic Zonal – Construire birouri, service și parking TIR” str. Matei Corvin nr. 303, nr. cad. 167003 Oradea
- PUZ aprobat prin HCL nr. 385 din 28.04.2022: „PUZ de urbanizare pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale, Construire centru intermodal”.
- „PUZ pentru creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcțională pentru asigurarea coerenței urbane” – Calea Bihorului nr. 20, Mun. Oradea, Jud. Bihor, studiu urbanistic în curs de elaborare în etapa preliminară.

Analizând planurile urbanistice aprobate și tendințele de dezvoltare ale zonei, la sud de str. Matei Corvin predomină funcțiunile de tip industrial prin amenajarea centrului intermodal și terțiar, iar la nord de str. Matei Corvin predomină funcțiunile terțiare.

Planul de reorganizare funcțională în zona Calea Bihorului aflat în etapa preliminară cuprinde zona extinsă până la str. Matei Corvin și propune transformarea terenurilor neurbanizate inclusiv a zonei din vecinătatea terenului studiat prin prezenta – Zona TDA – teren extravilan în zonă de servicii terțiare.

Având în vedere aceste propuneri de dezvoltare ale unor funcțiuni terțiare și activitatea beneficiarului pe parcela studiată (Service TIR, birouri și servicii complementare acestora), se propune transformarea parcelei studiate cu nr. cad. 198645 și a terenului propus pentru concesionare cu nr. cad. 218381 (provenit din nr. cad. 167859) din zonă Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial în zonă Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Prin PUZ elaborat anterior și aprobat prin HCL nr. 511 din 2017 s-a realizat urbanizarea zonei studiate, astfel pentru parcelele cuprinse în studiu s-a modificat încadrarea din UTR UEi în **UTR Ei**. La momentul respectiv, zona studiată era încadrată în UEi, zona pentru care PUG Oradea prevedea realizarea unei proceduri de urbanizare prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pe zonă UTR sau o subdiviziune a acesteia, autorizarea executării construcțiilor fiind permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare.

Pentru această zonă – UTR Ei - sunt permise funcțiuni industriale și de depozitare, funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice - respectiv comerț en-gros, comerț cu materiale de construcții, mică producție, depozitare, logistică, distribuție și desfacere, parc de activități, service auto, spălătorie auto, vopsitorie auto, tinichigerie auto, stație de carburanți și servicii – conform Anexei nr. 1 - PUG, funcțiuni aferente infrastructurii de transport.

Datorită contextului urban de dezvoltare a zonei studiate prezentat anterior caracterizat de funcțiuni terțiare și tendințele viitoare de dezvoltare ale zonei și a parcelelor studiate, se propune schimbarea funcțiunii pentru parcelele cu nr. cad. 198645 și 167859 din Ei – activități economice cu caracter industrial în Et – activități economice cu caracter terțiar.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va valorifica la maxim potențialul plantațiilor ce se vor face la încheierea șantierului se vor amenaja zone verzi, trotuare și platforme pentru parcare pentru a crea unui microansamblu plăcut din punct de vedere urbanistic.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul studiat prin prezentul studiu are acces auto și pietonal din str. Matei Corvin.

Strada Matei Corvin prezintă un profil stradal variabil de min. 16 m, profil de drum industrial, profil reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 385 din 28.04.2022 – „PUZ de urbanizare pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților industriale, Construire centru intermodal”. Datorită modificării profilului străzii Matei Corvin în zona intersecției cu strada nouă propusă pentru accesul la Centrul intermodal, pentru asigurarea circulației pietonale în zona parcelelor studiate prin prezentul PUZ modificator, este necesară alocarea unei suprafețe de teren de 288 mp din parcelele cu nr. cad. 167859, 167856 și 167855, pentru extinderea profilului stradal al str. Matei Corvin în acest sector.

Pe parcela cu nr. cad. 167855 există un drum factic ce pornește din strada Matei Corvin și asigură accesul la parcelele din nord, ce a fost reglementat prin PUZ aprobat anterior cu HCL nr. 511/2017 la profil de 15 m, în acest scop a fost rezervată o fâșie de 15 m lățime din parcelă în suprafață de 2192 mp.

Strada existentă nr. cad. 189853 a fost reglementată prin PUZ aprobat anterior prin HCL nr. 511/2017 la profil de 12 m, pentru care a fost cedată de către beneficiar a suprafeței de 599 mp – nr.cad. 198646.

Accesul auto și pietonal în incinta propusă se păstrează din strada Matei Corvin, conform planșei de detaliu anexate.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Capacități:

Suprafața zonei studiate: 40 337,30 mp

Suprafața terenului studiat: 33 840,00 mp

Suprafața parcelă beneficiar conform CF nr. 198645: 7841,00 mp

Suprafața terenului studiat:

Nr. CF	Nr.cad./topo		Proprietar	Suprafață (mp)
198645	198645	176003	Davis Transporturi Frigorifice SRL	7 841,00

198646	198646	(cedare)	Municipiul Oradea	599,00
167859	167859	218380	Municipiul Oradea	4 674,00
		218381		3 847,00
167856	167856		Municipiul Oradea	8 439,00
167855	167855		Municipiul Oradea	8 440,00
TOTAL				33 840,00

Suprafața terenuri care au generat PUZ modificator			11 688,00 mp
Nr.cad 198645	7841,00 mp	Nr.cad. 218381 (din nr.cad. 167859)	3847,00 mp
Davis Transporturi Frigorifice SRL Ac existent = Ad existent = 614 mp POT existent = 7,8% CUT existent = 0,08		Municipiul Oradea Ac existent = Ad existent = 0 mp POT existent = 0% CUT existent = 0	

Suprafață terenuri studiate	33 840,00 mp
Suprafață teren cedat prin PUZ aprobat	599,00 mp
Suprafață teren rezervat pentru dezvoltare rețea stradală (strada 12 m, trotuare)	2480,00 mp
Suprafață teren studiat rezultat pentru construire	30 761,00 mp

Zonificare funcțională:

Zona funcțională propusă Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom: nr.cad. 198645 – proprietate beneficiar și nr. cad. 218381 (din nr.cad. 167859) propus pentru concesiune

Zonă funcțională Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial: nr.cad. 167856, nr.cad. 167855 și nr.cad. 218380 (din nr.cad. 167859) – zonă definită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 511/2017

Organizarea circulației carosabile și pietonale:

S-au prevăzut parări auto supraterane, 50 locuri noi în incintă, separate pentru 40 TIR și 10 autoturisme. Accesul auto și pietonal în incintă se face din strada Matei Corvin și sunt avizate în etapele anterioare de PUZ și autorizare de construire al corpului de birouri. Accesul pentru camioane și pietoni este separat, cel pietonal fiind dispus în zona corpului de birouri. Accesul la service și la spălătorie se face din incintă cu posibilitatea de ieșire pe strada Matei Corvin pentru a optimiza circulația camioanelor.

Total locuri de parcare în incintă – parcelă nr. cad. 198645 și nr. cad. 218381 (teren propus pentru concesiune):

- 40 locuri de parcare în incintă pentru camioane, pe platforma amenajată
- 10 locuri de parcare în incintă pentru autoturisme, pe platforma amenajată.

Regimul de înălțime:

Zona funcțională Ei:

Înălțimea maximă permisă pentru zona studiată este de 21 m, respectiv regimul de înălțime maxim permis este de $(1-3S) + P + 4$.

Zona funcțională Et:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Reguli de aliniere a construcțiilor:**Zona funcțională Ei:**

Zona de implantare a noilor construcții respectă prevederile Planului Urbanistic General, prin urmare, retragerea construcțiilor față de limita stradală este de 6 m, față de limitele laterale retragerea este de 6 m, iar față de limita posterioară retragerea este de 6 m.

Platformele de parcare sunt retrase din aliniament cu min. 3 m.

Zona funcțională Et:

Zona de implantare a noilor construcții respectă prevederile Planului Urbanistic General, prin urmare, retragerea construcțiilor față de limita stradală este de 6 m, față de limitele laterale retragerea este de 4,5 m, iar față de limita posterioară retragerea este de 4,5 m.

Platformele de parcare sunt retrase din aliniament cu min. 3 m.

Modul de utilizare a terenului:

Indici urbanistici – conform PUG

Zona funcțională Ei:

POT maxim permis = 60 %;

CUT maxim permis = 1,2

Zona funcțională Et:

- Pentru parcele comune (167859 – dezmembrare propusă conf. aviz de principiu DPI în nr. cad. 218380 și 218381)
 - POT maxim permis = 40 %;
 - CUT maxim permis = 2,2
- Pentru parcele de colț (nr. cad. 198645)
 - POT maxim permis = 50 %;
 - CUT maxim permis = 2,8

POT (Procentul de ocupare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața la sol ocupată de clădiri (A_c) și suprafața terenului considerat (S).

CUT (Coeficientul de utilizare al terenului) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (A_d) a clădirilor și suprafața terenului (S).

Bilanț teritorial propus

Zonă funcțională	Suprafață (mp)	%
Suprafețe zonă funcțională Et	11 688,00	28,98%

- suprafața construcției (maxim permis)	5 459,30	40,00/50,00%
- suprafața zone verzi în incintă (minim)	82 337,60	20,00%
Suprafețe zonă funcțională Ei	19 073,00	47,28%
- suprafața construcției (maxim permis)	11 443,80	60,00%
- suprafața zone verzi în incintă (minim)	3 814,60	20,00%
Suprafețe carosabile - drumuri	6 176,43	15,31%
Suprafețe pietonale - trotuare	1 276,70	3,17%
Suprafețe rigole stradale	376,27	0,93%
Suprafețe zone verzi	1 746,90	4,33%
TOTAL	40 337,30	100,00%

Realizarea acestei investiții implică rezolvarea unor probleme care privesc atât zona respectivă cât și teritoriul înconjurător.

Criteriile principale de organizare urbanistică, au fost în principiu următoarele:

- asigurarea amplasamentului și amenajările prevăzute
- organizarea acceselor în incintă
- integrarea unității în organizarea de viitor a zonei.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO – EDILITARE

Obiectivele propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente în zona amplasamentului, pe strada Matei Corvin sau se vor extinde rețelele necesare aflate în apropiere. Canalizarea construcțiilor propuse pe parcelele cu nr. cad. 198645 și 218381 ce se va concesiona, se face în rezervor vidanjabil închis ce se va goli regulat prin contract cu o firmă specializată, până la extinderea rețelei de canalizare după care se va face branșament la aceasta.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Din punct de vedere al protecției mediului, amplasarea obiectivelor propuse prin acest studiu, nu afectează apa, aerul sau solul sub nici un aspect.

Ansamblul în cauză se amplasează respectându-se toate normele și legile în vigoare, fiind construcții amplasate în mediul urban existent, în zonă cu utilități.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv în pubele ce vor fi transportate la groapa ecologică de gunoi a orașului de către o firmă specializată în domeniu, cu care se va încheia un contract de prestări servicii.

Canalizarea stradală urmează a se extinde în zona, dar până atunci se va rezolva prin rezervor vidanjabil izolat, amplasat astfel, ca ulterior să devină cămin de racordare. Toate instalațiile de canalizare realizate în teren vor traversa un separator de hidrocarburi agrementat, prevenind astfel poluarea apelor.

În urma amplasării obiectivelor, se amenajează spațiile rămase neconstruite cu zone verzi ce vor mări aportul la îmbunătățirea confortului și a aspectului urban.

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

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

4. CONCLUZII

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal, se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadrul al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, indicativ GM010-2000 și în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL nr. 501/2016 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și a eventualelor restricții au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Oradea.
- corelarea cu studiile urbanistice aprobate sau în curs de elaborare din zonă
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiective.

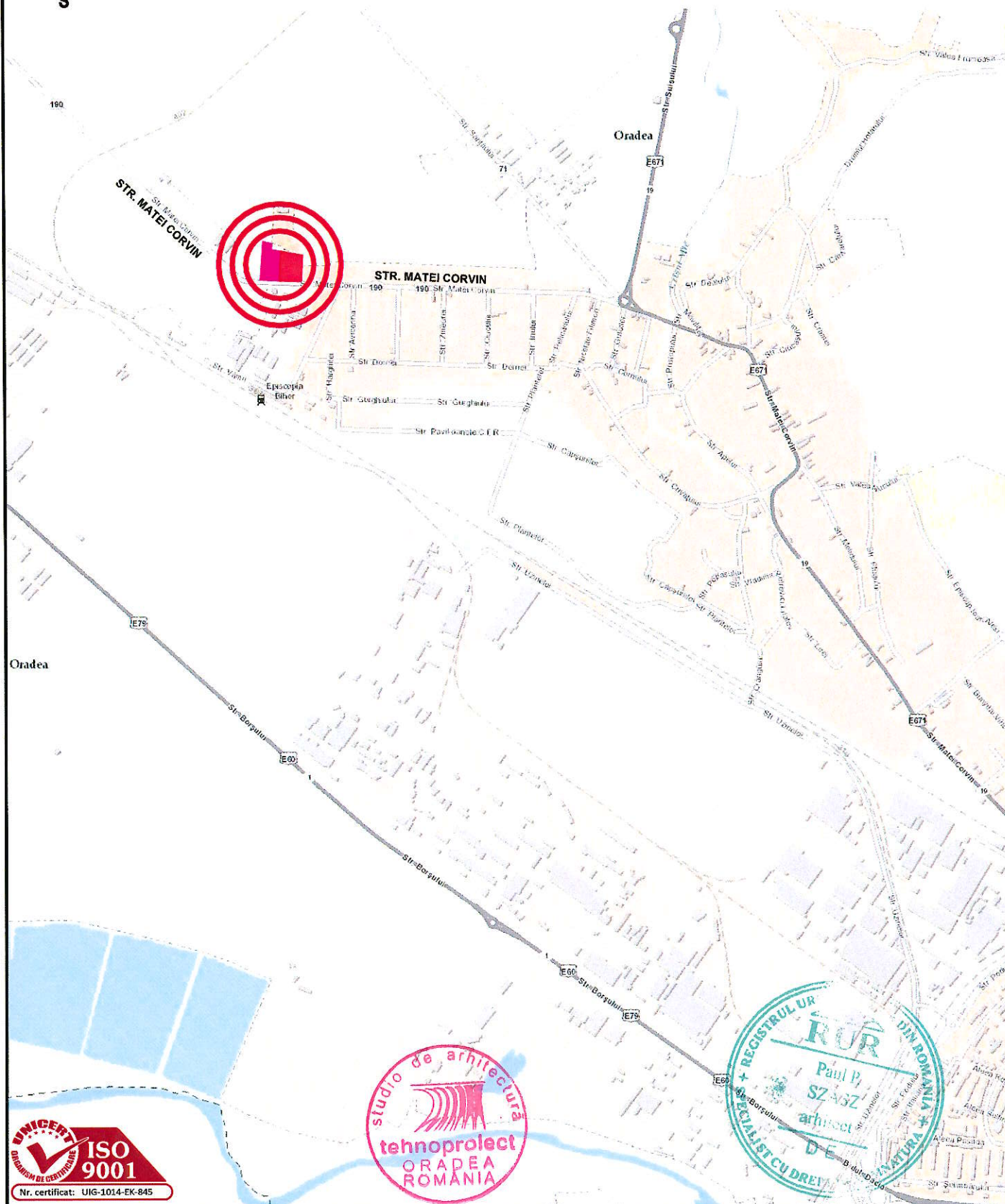
Întocmit,





PLAN DE INCADRARE IN ZONA

sc. 1 : 20 000



tehnoproiect
STUDIO PROIECTARE
ARHITECTURA
str. Ep. Mihai Pavel 5
ORADEA, ROMANIA
tel/fax: 0259 435 102
e-mail: tpr@rdslink.ro
J05/3498/94
CIF: RO 6256149

BENEFICIAR :
**DAVIS TRANSPORTURI
FRIGORIFICE SRL**

PROIECTAT: arh. CRISAN GEORGIANA
TEHNOREDACTAT: arh. CRISAN GEORGIANA
SEF PROIECT: arh. SZASZ PAUL

LUCRARE :
**PUZ MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU
HCL NR. 511/2017, CONCESIONARE TEREN
SI EXTINERE CLADIRE/CLADIRI EXISTENTE**
str. Matei Corvin nr. 303, nr.cad. 198645, 167859, Oradea

**PLAN DE INCADRARE
IN ZONA**

NR.PROIECT :
464 / 2024

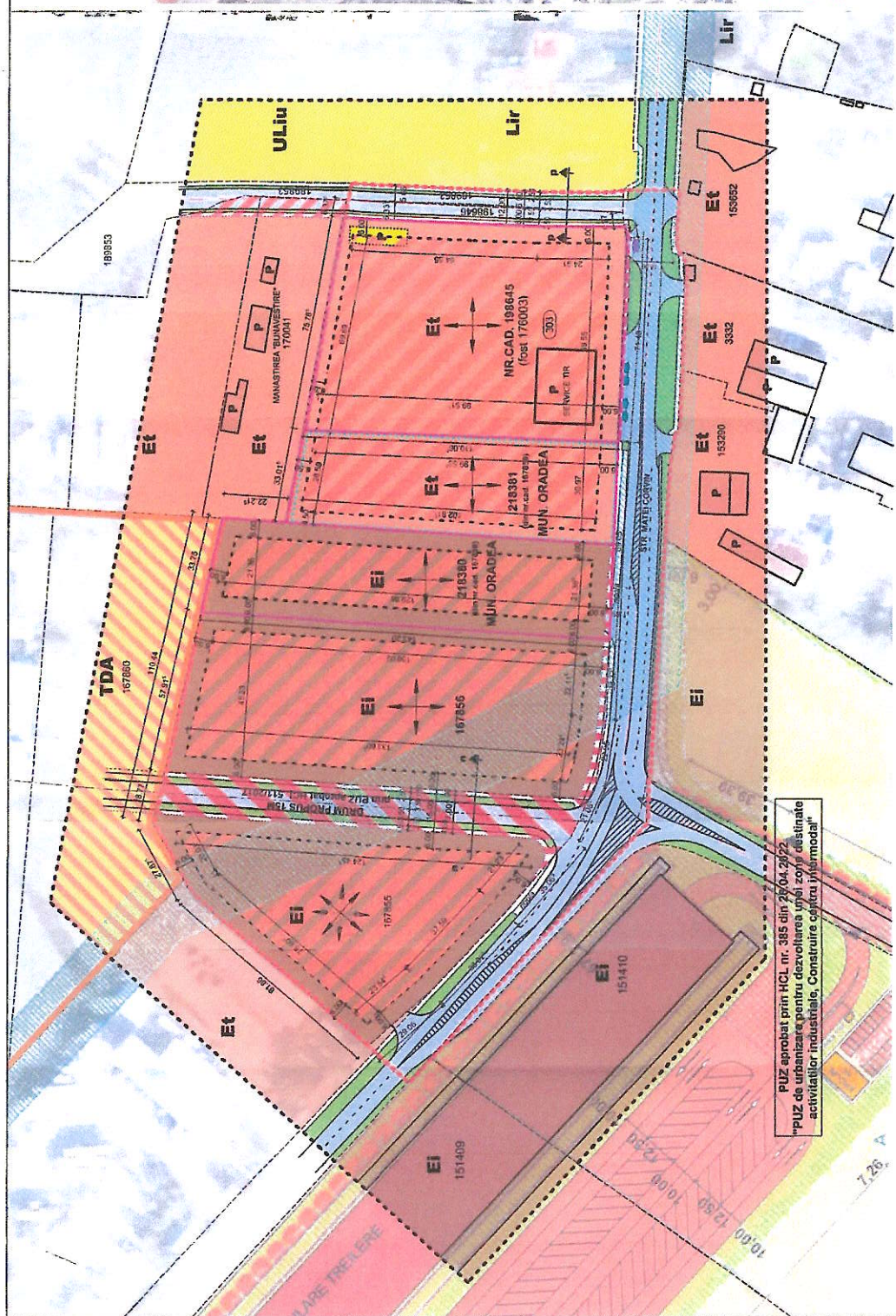
Nr.plan : 01/U

Faza : PUZ

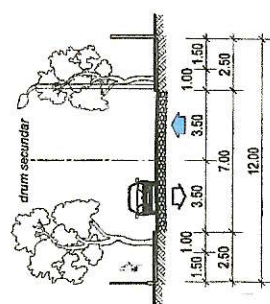
scara :
1 : 5000

Data elab.:
martie 2025

PUZ MODIFICATOR LA PUZ APROBAT CU
CL NR. 511/2017, CONCESIONARE TEREN
EXTINERE CLADIRE/CLADIRI EXISTENTE

[illegible][illegible]

PROFIL p-p
avizat nr. 2356/24.11.2016

**PROFIL STRADAL n-n PROPUS
CATEGORIA III - COLECTOARE**