



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR

ARHITECT ȘEF
607



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 Planului Urbanistic Zonal de urbanizare (Masterplan)
pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților economice terțiare
PUZ pentru subzona 1 din masterplan – Parcelare teren,
zona str.Ogorului, nr.cad.216374-216376, 184799, 175627-175629,
nr.topo.7918, 7921, 7922, Oradea**

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.280371/2/22.07.2024, întocmit de către Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare (Masterplan) pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților economice terțiare, PUZ pentru subzona 1 din masterplan - Parcelare teren, str.Ogorului, nr.cad. 216374-216376, 184799, 175627-175629, nr.topo.7918, 7921, 7922, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.3785/25.08.2023, la inițiativa beneficiarului [REDACTED] proiect elaborat către SC Pârnu Project SRL, arh.Aurel Cobe, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor de dezvoltare a unei zone de activități economice terțiare, cu respectarea procedurii de urbanizare descrisă în RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, modificat prin HCL nr.260/2021, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

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

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR UET - Zonă de urbanizare pentru activități economice terțiare

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

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață totală de 124281 0mp este identificat cu nr.cad 216374 înscris

[REDACTED]

Suprafața de teren reglementată în prima etapă este de 140358,0mp și cuprinde, pe lângă terenul care a generat PUZ-ul, nr.cad.1752627 înscris în CF nr.175627, nr.cad.1752628 înscris în CF nr.175628, nr.cad.1752629 înscris în CF nr.175629 Oradea (proprietar Statul Român), nr.topo.7918, 7921, 7922, Oradea

Suprafața zonei cuprinsă în masterplan este de 200233 mp

Rețele tehnico edilitare În zonă există rețele de apă, canalizare și energie electrică, pe str.Ogorului

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 Planului Urbanistic Zonal de urbanizare (Masterplan) pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților economice terțiare, PUZ pentru subzona 1 din masterplan - Parcelare teren, str.Ogorului, nr.cad. 216374-

216376, 184799, 175627-175629, nr.topo.7918, 7921, 7922, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Documentația de urbanism este un Plan Urbanistic Zonal de urbanizare (masterplan) pentru subzona din unitatea teritorială de referință UTR UETși UTR Et din imediata vecinătate, respectiv aria delimitată de stada Ogorului – la sud, calea ferată (UTR Tf) – la est și nord, terenul identificat cu nr.cad. 156897, nr.cad.216570 și UTR Tf – la vest, stabilindu-se:

1. Etapizarea procedurii de urbanizare în 3 etape. **Etapa 1 se reglementează prin prezenta documentație de urbanism, etapele 2 și 3 urmand a fi studiate prin documentații de urbanism ulterioare;**

2. Operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare astfel încât să rezulte parcele cu forme și suprafețe care să permită dezvoltarea unor activități economice terțiare și constituirea de drumuri publice care vor deserve viitoarele parcele;

3. Stabilirea unor zone de folosință comună, destinate amenajării unor zone verzi dispuse în zonele de protecție instituite de prezența LEA ce vor rămâne în proprietate privată, amenajarea și întreținerea acestora rămânând în sarcina investitorilor.

4. Dezvoltarea etapizată a rețelei stradale astfel

- lărgirea str.Ogorului la profil transversal de 50,0m (25,0m din ax pe partea beneficiarilor

- constituirea unei rețele de drumuri publice cu profil transversal de 14,0m. Unul din aceste drumuri este propus în locul drumului cu profil transversal de 20,5m prevăzut în PUG (poziția, traseul și profilul acestuia este modificat prin PUZ)

Terenul necesar lărgirii str.Ogorului și a drumurilor de acces va trece, din domeniul privat în proprietatea publică a municipiului Oradea (conform propunerii prezentate în planșa U.07);

Prin declarația autenticată notarial nr.2177/18.07.2024, beneficiarii PUZ-ului se angajează că vor respecta toate obligațiile propuse prin PUZ, respective trecerea din proprietate privată în domeniul public a suprafețelor de teren necesare dezvoltării rețelei stradale conform planului de amplasament și delimitarea imobilului cu propunerea de dezlipire întocmit de către Tomaș Marius Ioniță, în concordanță cu propunerile din PUZ. Totodată, prin grija beneficiarilor, s-a întocmit documentația cadastrală pentru drumul de acces, documentație depusă la Direcția Patrimoniu Imobiliar în vederea trecerii acestuia în domeniul public cu destinația de drum public.

5. Stabilirea reglementărilor urbanistice pe subzona 1

Se propune parcelarea terenului studiat rezultând 35 loturi (29 loturi destinate construirii, 5 loturi destinate dezvoltării rețelei stradale, un lot individual destinat amenajării unei zone verzi de folosință comună).

- loturile 2-12, respective loturile 14-32 vor fi destinate activităților economice terțiare. Lotul 11 (cu suprafața de 8084 mp) se va constitui în proprietatea Municipiului Oradea; Loturile 2, 14, 30, 31 sunt reglementate parțial pentru activități terțiare, parțial pentru amenajare zone verzi cu acces public.

- loturile 1, 13, 23, 33, 34 - destinate dezvoltării rețelei stradale

- lotul 35 – destinat zonei verzi de folosință comună

Ulterior pot fi acceptate operațiuni cadastrale de alipire/dezmembrare, cu aviz Architect Șef, cu condiția ca noile loturi să respecte condițiile de constructibilitate specifice UTR Et și reglementările urbanistice stabilite prin PUZ.

Reglementări pentru loturile destinate activităților economice terțiare

- regim de construire: Organizare urbană bazată pe un regim de construire deschis;

- funcțiuni predominante: activități economice terțiare conform RLU aferent PUG;

- H max: 21 m la cornișă (Htotal = 25 m), respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. ;

- POT maxim = 50%; - CUT maxim = 2,4;

- retragerea minimă față de aliniament: 45,0m din axul str.Ogorului (R1e), 8,0m (R1a), respectiv 6,0m (R1c) de la aliniamentul drumurilor de acces la parcele;

- retrageri minime față de limitele laterale - 5,0m (R2)

- retrageri minime față de limitele posterioare: 5,0m (R3)

- față de LEA 110kV, respectiv 400kV retragerile sunt evidențiate cu R1b și R1d

În incintă se vor amenaja locuri de parcare care vor deserve activitățile economice, conform RLU aferent PUG (anexa 2);

Zone verzi amenajate pe lot – 20% din suprafața lotului

La mobilarea parcelelor se vor avea în vedere condițiile impuse prin aviz nr. 6020230933720 din 25.09.2023 de la DEE România, aviz nr.2433/6631/6349 de la Orange România SA, aviz nr.3/I.3/15.01.2024 de la CN CFR

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă prin extinderea acestora pe cheltuiala investitorilor. Prin declarația autenticată notarial nr.2177/18.07.2024, beneficiarii PUZ-ului se angajează că vor respecta toate obligațiile propuse prin PUZ, respectiv extinderea rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică, drumuri balastate), până în dreptul parcelelor;

Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionată de obtinerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apa, canalizare menajeră si pluvială, energie electrică);

Dotările trebuie să fie finalizate și receptionate până la data luării în folosință a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

Această mentiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru constructiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului Șef

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 si Avize;

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, [REDACTED] prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Direcția Patrimoniul Imobiliar
- Direcția Juridică
- Direcția Tehnică
- Primarul Municipiului Oradea;
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro


PRIMAR,
Florin Birta


PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei




România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

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

Nr. înregistrare: 280371/1
Data: 22.07.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUZ de urbanizare (*Masterplan*)
pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților economice terțiare
PUZ pentru subzona 1 din masterplan – Parcelare teren,
zona str.Ogorului, nr.cad.216374-216376, 184799, 175627-175629,
nr.topo.7918, 7921, 7922, Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare (*Masterplan*) pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților economice terțiare, PUZ pentru subzona 1 din masterplan - Parcelare teren, str.Ogorului, nr.cad. 216374-216376, 184799, 175627-175629, nr.topo.7918, 7921, 7922, Oradea

Documentația elaborată de către SC Pârnu Proiect SRL, arh.Aurel Cobe, specialiști cu drept de semnătură RUR, proiect nr.34/2022, la inițiativa beneficiarului Micoricu Valentin, a fost înregistrată cu nr.278174/18.06.2024;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism urbanism nr.3785/25.08.2023;

P.U.Z-ul a fost avizat de Direcția Arhitect Sef (nr.867/26.04.2024 și aviz nr.1484/11.07.2024, fundamentate tehnic de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată).

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a publicului întocmindu-se raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.280024/19.07.2024;

Planului Urbanistic Zonal, va avea o valabilitate de 5 ani.

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

PROPUN:
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal de urbanizare (*Masterplan*) pentru dezvoltarea unei zone destinate activităților economice terțiare, PUZ pentru subzona 1 din masterplan - Parcelare teren, str.Ogorului, nr.cad. 216374-216376, 184799, 175627-175629, nr.topo.7918, 7921, 7922, Oradea

1
INITIATOR
PRIMAR
Florin Birta





Nr. înregistrare: 280371/2

Data: 22.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal de urbanizare (Masterplan)
pentru dezvoltarea unei zone destinate activitatiloreconomice terțiare
PUZ pentru subzona 1 din masterplan – Parcelare teren,
zona str.Ogorului, nr.cad.216374-216376, 184799, 175627-175629,
nr.topo.7918, 7921, 7922, Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.278174/18.06.2024, în faza de P.U.Z., proiect întocmit de către SC Pârvu Project SRL, arh. Aurel Cohe, specialist cu drept de semnătura RUR, s-a elaborat la inițiativa beneficiarului [REDACTED] în baza certificatului de urbanism nr.3785/25.08.2023, în scopul stabilirii condițiilor de dezvoltare a unei zone de activități economice terțiare, cu respectarea procedurii de urbanizare descrisă în RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, modificat prin HCL nr.260/2021, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

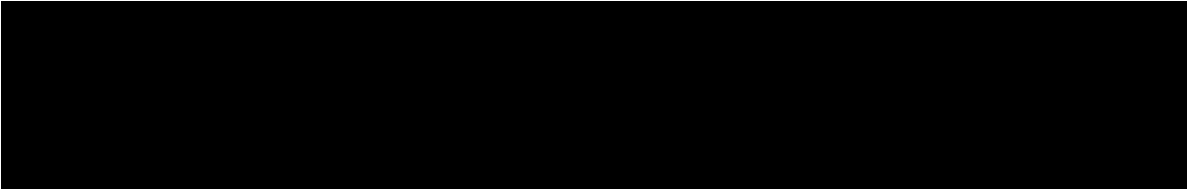
Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea de sud a localității;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR UEt - Zonă de urbanizare pentru activități economice terțiare

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

Situația juridică

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață totală de 124281,0mp este identificat cu



Suprafața de teren reglementată în prima etapă este de 140358,0mp și cuprinde, pe lângă terenul care a generat PUZ-ul, nr.cad.1752627 înscris în CF nr.175627, nr.cad.1752628 înscris în CF nr.175628, nr.cad.1752629 înscris în CF nr.175629 Oradea (proprietar Statul Român), nr.topo.7918, 7921, 7922, Oradea.

Suprafața zonei cuprinsă în masterplan este de 200233 mp

Rețele tehnico edilitare: În zonă există rețele de apă, canalizare și energie electrică, pe str.Ogorului.

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Documentația de urbanism este un Plan Urbanistic Zonal de urbanizare (masterplan) pentru un teritoriu situate în UTR UEt și UTR Et, respectiv aria delimitată de str.Ogorului – la sud, calea ferată (UTR Tf) – la est și nord, terenul identificat cu nr.cad. 156897, nr.cad.216570 și UTR Tf – la vest, stabilindu-se:

1. Etapizarea procedurii de urbanizare în 3 etape (etapa 1 reglementându-se prin prezenta documentație de urbanism, etapele 2 și 3 urmând a fi studiate prin documentații de urbanism ulterioare);

2. Operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare astfel încât să rezulte parcele cu forme și suprafețe care să permită dezvoltarea unor activități economice terțiare și constituirea de drumuri publice care vor deserve viitoarele parcele;
3. Stabilirea unor zone de folosință comună, destinate amenajării unor zone verzi dispuse în zonele de protecție instituite de prezența LEA ce vor rămâne în proprietate privată, amenajarea și întreținerea acestora rămânând în sarcina investitorilor.
4. Dezvoltarea etapizată a rețelei stradale astfel
 - lărgirea str.Ogorului la profil transversal de 50,0m (25,0m din ax pe partea beneficiarilor
 - constituirea unei rețele de drumuri publice cu profil transversal de 14,0m. Unul din aceste drumuri este propus în locul drumului cu profil transversal de 20,5m prevăzut în PUG (poziția, traseul și profilul acestuia este modificat prin PUZ)

Terenul necesar lărgirii str.Ogorului și a drumurilor de acces va trece, din domeniul privat în proprietatea publică a municipiului Oradea (conform propunerii prezentate în planșa U.07)
5. Stabilirea reglementărilor urbanistice pe subzona 1
 Se propune parcelarea terenului studiat rezultând 35 loturi (29 loturi destinate construirii, 5 loturi destinate dezvoltării rețelei stradale, un lot individual destinat amenajării unei zone verzi de folosință comună).
 - loturile 2-12, respective loturile 14-32 vor fi destinate activităților economice terțiare. Lotul 11 (cu suprafața de 8084 mp) se va constitui în proprietatea Municipiului Oradea;
 - loturile 1, 13, 23, 33, 34 - destinate dezvoltării rețelei stradale
 - lotul 35 – destinat zonei verzi de folosință comună se va constitui din nr.topo.7918, 7921, 7922 (cota parte)

Reglementări pentru loturile destinate activităților economice terțiare

- regim de construire: Organizare urbană bazată pe un regim de construire deschis;
- funcțiuni predominante: activități economice terțiare conform RLU aferent PUG;
- H max: 21 m la cornișă (Htotal = 25 m), respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. ;
- POT maxim = 50%; - CUT maxim = 2,4;
- retragerea minimă față de aliniament: 45,0m din axul str.Ogorului (R1e), 8,0m (R1a), respectiv 6,0m (R1c) de la aliniamentul drumurilor de acces la parcele;
- retrageri minime față de limitele laterale - 5,0m (R2)
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5,0m (R3)
- față de LEA 110kV, respectiv 400kV retragerile sunt evidențiate cu R1b și R1d

În incintă se vor amenaja locuri de parcare care vor deserve activitățile economice, conform RLU aferent PUG (anexa 2);

Zone verzi amenajate pe lot – 20% din suprafața lotului

La mobilarea parcelelor se vor avea în vedere condițiile impuse prin aviz nr. 6020230933720 din 25.09.2023 de la DEE România, aviz nr.2433/6631/6349 de la Orange România SA, aviz nr.3/I.3/15.01.2024 de la CN CFR

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă prin extinderea acestora pe cheltuiala investitorilor, conform declarației autentificate notarial nr.2177/18.07.2024,

Prezentul PUZ a obținut:

- aviz de oportunitate nr.1160/22.06.2023
- aviz Arhitect-Sef nr.867/26.04.2024 și aviz nr.1484/11.07.2024;
- aviz condiționat nr.6020230933720/25.09.2023 de la DEE România;
- aviz nr.31240/11.09.2023 de la Compania de Apa Oradea;
- aviz nr.107/2023 de la Termoficare Oradea SA
- aviz condiționat nr.2433/6631/6349 de la Orange România SA
- aviz nr.326/14.09.2023 de la Distrigaz Vest SA;
- aviz nr.2224/14.09.2023 de la RCS&RDS
- aviz nr.3/I.3/15.01.2024 de la CN CFR

- aviz nr.1.051.118/SR/14.03.2024 de la IPJ Bihor – Serviciul Rutier
- aviz nr.9827/05.03.2024 de la CNAIR SA
- decizia nr.1759/15.12.2023 de la Agentia pentru Protectia Mediului Bihor ;
- adresa nr.16898/20.10.2023 de la ABA Crişuri
- aviz de la STS nr.19876/23.11.2023
- notificare nr.557/II.A/25.10.2023 de la DSP Bihor
- raportul procesului de informare si consultare a publicului nr.280024/19.07.2024; În perioada destinată consultării publicului au fost înregistrate obiecţiuni a căror soluţionare este descrisă în raport

În baza art.129 alin.2, lit.c) si alin.6, lit.c) privind Atribuţiile 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

Art.1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare (Masterplan) pentru dezvoltarea unei zone destinate activitatilor economice terţiare, PUZ pentru subzona 1 din masterplan - Parcelare teren, str.Ogorului, nr.cad. 216374-216376, 184799, 175627-175629, nr.topo.7918, 7921, 7922, Oradea cu propunerile de organizare urbanistică a zonei şi regulamentul aferent, conform documentaţiei tehnice anexate:

Documentatia de urbanism este un Plan Urbanistic Zonal de urbanizare (masterplan) pentru subzona din unitate teritoriala de referinta UTR UETşi UTR Et din imediata vecinătate, respectiv aria delimitata de strada Ogorului – la sud, calea ferată (UTR Tf) – la est şi nord, terenul identificat cu nr.cad. 156897, nr.cad.216570 şi UTR Tf – la vest, stabilindu-se:

1. Etapizarea procedurii de urbanizare in 3 etape. **Etapa 1 se reglementează prin prezenta documentatie de urbanism, etapele 2 si 3 urmand a fi studiate prin documentatii de urbanism ulterioare;**
2. Operatiuni cadastrale de alipire si dezmembrare astfel încât să rezulte parcele cu forme şi suprafeţe care să permită dezvoltarea unor activităţi economice terţiare şi constituirea de drumuri publice care vor deserve viitoarele parcele;
3. Stabilirea unor zone de folosinţă comună , destinate amenajării unor zone verzi dispuse în zonele de protecţie instituite de prezenţa LEA ce vor rămâne în proprietate privată, amenajarea şi întreţinerea acestora rămânând în sarcina investitorilor.
4. Dezvoltarea etapizată a reţelei stradale astfel
 - lărgirea str.Ogorului la profil transversal de 50,0m (25,0m din ax pe partea beneficiarilor
 - constituirea unei reţele de drumuri publice cu profil transversal de 14,0m. Unul din aceste drumuri este propus în locul drumului cu profil transversal de 20,5m prevăzut în PUG (poziţia, traseul şi profilul acestuia este modificat prin PUZ)

Terenul necesar lărgirii str.Ogorului şi a drumurilor de acces va trece, din domeniul privat în proprietatea publică a municipiului Oradea (conform propunerii prezentate în planşa U.07);

Prin declaraţia autenticată notarial nr.2177/18.07.2024, beneficiarii PUZ-ului se angajează că vor respecta toate obligaţiile propuse prin PUZ, respective trecerea din proprietate privată în domeniul public a suprafeţelor de teren necesare dezvoltării reţelei stradale conform planului de amplasament şi delimitarea imobilului cu propunerea de dezlipire întocmit de către Tomuţa Marius Ionică, în concordanţă cu propunerile din PUZ. Totodată, prin grija beneficiarilor, s-a întocmit documentaţia cadastrală pentru drumul de acces, documentaţie depusă la Direcţia Patrimoniul Imobiliar în vederea trecerii acestuia în domeniul public cu destinaţia de drum public.

5. Stabilirea reglementărilor urbanistice pe subzona 1

Se propune parcelarea terenului studiat rezultând 35 loturi (29 loturi destinate construirii, 5 loturi destinate dezvoltării rețelei stradale, un lot individual destinat amenajării unei zone verzi de folosință comună).

- loturile 2-12, respective loturile 14-32 vor fi destinate activităților economice terțiare. Lotul 11 (cu suprafața de 8084 mp) se va constitui în proprietatea Municipiului Oradea; Loturile 2, 14, 30, 31 sunt reglementate parțial pentru activități terțiare, parțial pentru amenajare zone verzi cu acces public.

- loturile 1, 13, 23, 33, 34 - destinate dezvoltării rețelei stradale

- lotul 35 – destinat zonei verzi de folosință comună

Ulterior pot fi acceptate operațiuni cadastrale de alipire/dezmembrare, cu aviz Architect Șef, cu condiția ca noile loturi să respecte condițiile de construibilitate specifice UTR Et și reglementările urbanistice stabilite prin PUZ.

Reglementări pentru loturile destinate activităților economice terțiare

- regim de construire: Organizare urbană bazată pe un regim de construire deschis;

- funcțiuni predominante: activități economice terțiare conform RLU aferent PUG;

- H max: 21 m la cornișă (Htotal = 25 m), respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. ;

- POT maxim = 50%; - CUT maxim = 2,4;

- retragerea minimă față de aliniament: 45,0m din axul str.Ogorului (R1e), 8,0m (R1a), respectiv 6,0m (R1c) de la aliniamentul drumurilor de acces la parcele;

- retrageri minime față de limitele laterale - 5,0m (R2)

- retrageri minime față de limitele posterioare: 5,0m (R3)

- față de LEA 110kV, respectiv 400kV retragerile sunt evidențiate cu R1b și R1d

În incintă se vor amenaja locuri de parcare care vor deserve activitățile economice, conform RLU aferent PUG (anexa 2);

Zone verzi amenajate pe lot – 20% din suprafața lotului

La mobilarea parcelelor se vor avea în vedere condițiile impuse prin aviz nr. 6020230933720 din 25.09.2023 de la DEE România, aviz nr.2433/6631/6349 de la Orange România SA, aviz nr.3/I.3/15.01.2024 de la CN CFR

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă prin extinderea acestora pe cheltuiala investitorilor. Prin declarația autenticată notarial nr.2177/18.07.2024, beneficiarii PUZ-ului se angajează că vor respecta toate obligațiile propuse prin PUZ, respectiv extinderea rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică, drumuri balastate), până în dreptul parcelelor;

Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apa, canalizare menajeră sipluviala, energie electrica);

Dotările trebuie să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

Această mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului Șef

Art.2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor.

Arhitect șef
Fortiș Radu

Consilier,
Camelia Ciente

Vizată GIS Carmen Cioflan



Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef

Compartiment Urbanism si Avize

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



Nr. înregistrare: **280024**

Data: 19.07.2024

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind

Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare-Parcelare teren pentru activitati economice tertiare, str.Ogorului, nr.cad.216374, 216375, 216376, 184799, 175627, 175628, 175629, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.207022/21.05.2024, 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, a fost elaborata de catre arh.Cobe Aurel, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarului

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

- in 06.11.2023 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind intentia de elaborare a documentatiei de PUZ-Parcelare teren pentru activitati economice tertiare, str. Ogorului, nr.cadastral 212376, Oradea si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;

- in data de 05.11.2023, s-a trimis pe mail,modelul de panou informativ pentru zona studiata;

- in 31.05.2024 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind elaborarea documentatiei de urbanism PUZ de Urbanizare-Parcelare teren pentru activitati economice tertiare, str.Ogorului, nr.cad.216374, 216375, 216376, 184799, 175627, 175628, 175629, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;

- in perioada **04.06.2024-30.06.2024** - organizarea consultarii documentatiei de urbanism;

- in data de **29.05.2024** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse in zona de studiu, conform declaratiei notariale 1506/21.05.2024.

- in data de 30.05.2024, s-a trimis, pe mail, modelul de panou informativ pentru zona studiata;

In perioada **04.06.2024-30.06.2024** au fost inregistrate adrese cu obiectiuni privind reglementarile propuse prin documentatia de urbanism.

- In sedinta CMUAT din data de 11.07.2024 elaboratorul documentatiei supune analizei comisiei o noua varianta urbanistica in concordanta cu observatiile formulate de catre Directia Patrimoniu Imobiliar;

Mentionam faptul ca au mai existat doua observatii formulate de catre SRCFR si Transelectrica, la care prin adresa nr. 279931/19.07.2024, arhitectul raspunde ca se vor respecta avizele si solicitarile indicate.

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



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3785 din 25.08.2023.

În scopul: PUZ parcelare teren în zona de activități cu caracter terțiar

Ca urmare a cererii adresate de _____

cu domiciliul /sediul în județul BIHOR _____ municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____

nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin: - Numar CF 216374, 216375, 216376, 184799, 7918, 7921, 7922, 175627, 175628, 175629; - Numar topo 7918, 7921, 7922; - Numar cadastral 216374, 216375, 216376, 184799, 175627, 175628, 175629;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF 216374, 216375, 216376, 184799, 7918, 7921, 7922, 175627, 175628, 175629

Natura proprietății

- teren și construcție

- imobil situat în Zonă protecție linie 400 kv Transelectrica

- imobil situat în Zona de protecție SNCFR(cale ferată)

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu categoria de folosință din CF

Destinația propusă:

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

Zona fiscală

3. REGIMUL TEHNIC

Uet - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului. Caracterul propus Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar. Organizare urbană bazată pe un regim de construire deschis. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim de înălțime variabil, funcție de caracterul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de

stabilitatea CUT. • În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos: - parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG. - nu se solicită o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată. - parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%. - parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute și la infrastructura edilitară (cel puțin 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 respectă prevederile prezentului regulament referitoare la condițiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilității, se va elabora PUZ / PUD. • Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată, de regulă, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate și edificabile, pe o proporție de minim 50% dintre parcele). Etapele procedurii de urbanizare implică: 1) obținerea Certificatului de Urbanism, a Avizului de Oportunitate / Inițiere (Avizul Arhitectului Șef), parcurgerea etapei preliminare de informare și consultare a publicului, după etapa de inițiere. 2) elaborarea PUZ de urbanizare și a cererii de dezvoltare formulate de către inițiatori. PUZ de urbanizare va trata, de regulă, suprafața unei UTR, în cazul unor dezvoltări unitare pe tot UTR, sau suprafața stabilită prin Aviz de oportunitate, în alte cazuri și va formula propuneri referitoare la: integrarea în contextul urban, accesul în zonă și organizarea circulației, zonificare funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice (învățământ, sănătate, cultură, alte servicii publice), sistemul de spații publice și de spații verzi, infrastructura edilitară, obiectivele de utilitate publică (investițiile publice necesare). În cazul UTR de mari dimensiuni prin intermediul propunerilor PUZ de urbanizare se poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiții: - pentru fiecare etapă se poate elabora, în vederea 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 PUZ, se vor conforma reglementărilor PUG și RLU. PUZ de urbanizare va detalia: - reactualizarea bazei topografice și cadastrale; - modelarea / remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, conform 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 cheltuielile 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.

Condiționari UEt

3) parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului. 4) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare / PUZ, conform prevederilor legislative în vigoare. 5) aprobarea PUZ de urbanizare / PUZ; 6) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru amenajarea tramei stradale și echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce se 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. 7) autorizarea lucrărilor de amenajare trama stradală / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi de aliniament - conform încadrării într-una dintre variantele expuse mai sus. 8) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de amenajare trama stradală / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi de aliniament și recepția acestora - conform încadrării într-una dintre variantele expuse mai sus. 9) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică. • În cazul dezvoltărilor inițiate de către un singur investitor pentru toată zona de urbanizare, spațiile verzi, precum și unele alei carosabile și pietonale (în cazul în care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot păstra în proprietate privată, cu condiția asigurării accesului public. Întreținerea acestora se va face, pe toată durata existenței, de către entitatea privată care le deține în proprietate. • Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef)

subzonele: S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve. S_Uls_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR Uls_P. Se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de urbanizare, pentru categorii de obiective de utilitate publică. Autorizarea executării construcțiilor din cadrul PUZ de urbanizare este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. **ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUD.** Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a PUG vor fi integrate în PUZ ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament. Prevederea privind autorizarea lucrărilor de construire, este valabilă și pentru zonele reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior intrării în vigoare a PUG și care au produs efecte juridice, pe baza reglementărilor specifice. **SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC** Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef; Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Utilizare Funcțională UEI

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_Uls_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente - a se vedea RLU aferent Uls_P. **1. UTILIZĂRI ADMISE** Funcțiuni de administrarea afacerilor Funcțiuni financiar bancare Funcțiuni terțiare Funcțiuni de cultură Funcțiuni de învățământ și cercetare Funcțiuni de sănătate și asistență socială Funcțiuni sportive Funcțiuni de turism Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice Funcțiuni aferente infrastructurii de transport Parterele orientate spre spațiile publice vor avea, de regulă, funcțiuni de interes pentru public. **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu fie amplasate exclusiv în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei sau în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane) (b) accesul autovehiculelor să se realizeze, de preferință, din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Activități de mică producție, cu următoarele condiții: (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă **3. UTILIZĂRI INTERZISE** Locuire de orice tip. Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Depozitare de materiale re folosibile. Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin ochiuri mobile în vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare. Construcții provizorii de orice natură. Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor. Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat; Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

Condiții amplasare - echipare - configurare UEI

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Regim aliniere UEI

REGIM ALINIERE Retragera de la aliniament va fi de minimum 6 m. Prin PUZ de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.

Retrageri UEI

RETRAGERI Retragera clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 4,5 m. Retragera clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, cu condiția respectării prevederilor normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu. Este admisă retragera în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus, referitoare la înaltimi.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă UEI

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

Elemente volumetrie UEI

ELEMENTE VOLUMETRIE Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru a determina un imagine urbană unitară prin PUZ de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce privește volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale fațadelor, culorile etc. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

Înălțimea maximă UEI

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S/D)+P+5+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Dimensiunile și suprafețele UEI

DIMENSIUNI ȘI SUPRAFEȚE Se considera construibile, parcelele ce îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: vor avea front la stradă (a) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m (b) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 1000 mp (d) vor avea formă regulată Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente sau propuse, ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUZ, în funcție de specificul activității desfășurate, cu condiția integrării prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Echiparea cu utilități UEI

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ. Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

Circulația pietonilor UEI

CIRCULAȚIA PIETONILOR Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate, sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea

deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

Staționarea autovehiculelor UEt

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane. Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit. Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m (conform prevederi OMS 119 / 2014) de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament. Suprafețele verzi nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică. Necesarul de parcaje: conform Anexei 2 Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. S_Uls_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente - a se vedea RLŪ aferent Uls_P.

Împrejmuiri UEt

ÎMPREJMUIRI Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Spații libere și spații plantate UEt

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora. Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor autorizate.

Procent maxim ocupare. Coeficient de utilizare a terenului. UEt

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI **IV. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** Pentru parcelele comune: POT maxim = 50% Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora: POT maxim = 60% **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,4 Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora: CUT maxim = 3,0

AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 1160/2023 PUZ - Parcelare teren pentru activități economice terțiare

adresa: strada Ogorului, nr.cad.212386

În ședința CMUAT s-a avizat favorabil solicitarea dumneavoastră în următoarele condiții :

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z: UTR UEt - aria delimitată de stada Ogorului, calea ferată, UTR Et, UTR Tf (incluzând parcela identificată cu nr.cad.171876 din UTR Et);
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți
- activități economice terțiare;
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)
- POT maxim = 50%; CUT maxim = 2,4;
- Regim de înălțime: regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R.;
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
- Se va studia dezvoltarea rețelei stradale în zona supusă urbanizării astfel încât să se asigure acces direct din drumuri publice, la parcelele/incintele create și zone verzi compacte cu acces public nelimitat (Va);
- Se va studia extinderea rețelelor de utilități (alimentare cu energie electrică, apa și canalizare) în zona supusă urbanizării;

- Se vor prevedea locuri de parcare aferente funcțiunilor propuse, conform anexei 2 din RLU aferent PUG;
- 5. Capacitățile de transport admise
 - autoturisme și autovehicole de transport marfă
- 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
 - avizele și acordurile necesare se vor specifica în certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.Z.
- 7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului
 - amplasarea a trei panouri informative privind elaborare PUZ în zona studiată prin panul urbanistic
 - identificarea tuturor proprietarilor imobilelor situate în zona supusă urbanizării.
- 8. Condiții și recomandări
 - PUZ-ul de urbanizare va trata suprafața stabilită prin prezentul aviz de oportunitate (extindere zonă de studiu stabilită prin avizul de oportunitate nr.767/2022) și va detalia toate aspectele descrise în procedura de urbanizare cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism aprobat cu HCL nr.501/2016 și modificat prin HCL nr.836/2017; Documentația de urbanism poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare cu condiția ca pentru fiecare etapă să se elaboreze un nou PUZ cu respectarea PUZ-ului de urbanizare. Certificatul de urbanism va cuprinde toate CF-urile terenurilor cuprinse în etapa I de studiu.
 - Terenul destinat rețelei stradale, se va trece din domeniul privat în domeniul public al municipiului Oradea;
 - 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.
 - 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);

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: întocmire PUZ și obținere avize pentru parcelare teren în zona de activități cu caracter terțiar

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului

asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE 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
☒ SC Orange SA		

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 ☒ SN CFR ☒ Poliția Rutieră

☒ Administrator Drum

d.4) studii de specialitate:

☐ ☐ ☐

☒ aviz Arhitect Șef

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

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

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

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

PRIMAR,
Florin Birta

SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortis

INSPECTOR,
Mirela Fardui

Achitat taxa de 1407,34

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

ROMANIA
PRIMĂRIA
-12-
MUNICIPIUL ORADEA

JUDEȚUL BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
Nr. 3785 din 22.08.2023
CERTIFICATUL DE URBANISM
Arhitect Șef