

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

Sautădui

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. *4751* din *19.11.2025*

În scopul: Informare pentru licitație

Ca urmare a cererii adresate de ^{*1)} PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA reprezentat prin D.P.I.- POPESCU CRISTIAN cu domiciliul ^{*2)}/sediul în județul BIHOR municipiul/orașul/comuna ORADEA satul _____, sectorul _____, cod poștal _____ strada Piața Unirii _____, nr. 1 _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____ telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 475382 _____, din 12.11.2025 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin ^{*3)}: - Numar CF 216336; - Numar cadastral 216336;

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 216336
- Natura proprietății
 - teren
- Imobil:
 - imobil situat in zona constructii cu inaltimea de peste 10 m - STS

2. REGIMUL ECONOMIC

- Folosința actuală:
 - teren cu menționarea categoriei de folosință din CF : curti constructii
- Destinația propusă:
 - destinație stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR : zona functionala UEt
 - destinație stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 932/25.11.2025
- Zona fiscala D

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).
- In cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se respecta prevederile prezentului regulament referitoare la condițiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilității, se va elabora PUZ / PUD.
- Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată, de regulă, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate și edificabile, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

Etapele procedurii de urbanizare implică:

1) obținerea Certificatului de Urbanism, a Avizului de Oportunitate/ Inițiere (Avizul Arhitectului Șef), parcurgerea etapei preliminare de informare și consultare a publicului, după etapa de inițiere .

2) elaborarea PUZ de urbanizare și a cererii de dezvoltare formulate de către inițiatori.

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

În cazul UTR de mari dimensiuni prin intermediul propunerilor PUZ de urbanizare se poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiții:

- pentru fiecare etapă se poate elabora, în vederea detalierei prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ cu respectarea PUZ de urbanizare.

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

- PUZ de urbanizare și PUG, 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 cheltuielile beneficiarilor.

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele de construcții din zonele urbanizate, se vor elibera doar după

autorizarea lucrurilor destinate amenajării tramei stradale, infrastructurii edilitare și după caz, a zonelor verzi de aliniament.

- Autorizațiile de luare în folosință a obiectivelor de construcții din zona urbanizată se vor elibera doar după cedarea către administrația publică locală a suprafețelor de teren destinate organizării tramei stradale (la nivel de drum balastat și alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local și după caz, a zonelor verzi de aliniament, având lucrările de amenajare finalizate conform prevederilor legale în vigoare.

3) parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului.

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

5) aprobarea PUZ de urbanizare / PUZ;

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

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestionarea apelor metecorice, 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 tramei stradale / 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 tramei stradale / 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 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 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 serviciile 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 serviciile 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 serviciile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - 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 Sef;

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.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Uva.

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

Parterile 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 stradala local, aprobat;

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

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

REGIM ALINIERE

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

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

RETRAGERI

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

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

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ELEMENTE VOLUMETRIE

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

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

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

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

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ

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

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

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

DIMENSIUNI ȘI SUPRAFEȚE

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

- (a) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m X Nu, Nu 26,56 m.
- (b) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă ✓
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 1000 mp ✓
- (d) vor avea formă regulată ✓

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

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

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

CIRCULAȚIA PIETONILOR

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

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

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

Necesarul de parcaje: conform Anexei 2

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

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

ÎMPREJMUIRI

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

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

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

IV. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 50%

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

POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,4

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

CUT maxim = 3,0

PUZ APROBAT PRIN HCL 932/25.11.2025

Art.1. Aprobarea PUZ URBANIZARE – Dezvoltarea unei zone de activități economice cu caracter terțiar; Construire hală de depozitare și birouri, str. Santăului, nr.cad. 200853, nr.cad.200836 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice.

Amplasarea construcției se va face conform reglementărilor urbanistice ilustre prin

Descrierea soluției propuse

Prin documentația de urbanism se propune:

- a) etapizarea procesului de urbanizare în 3 etape;
- b) stabilirea zonei verzi de folosință comună în procent de min.10%;
- d) reglementări pe zona studiată;
- e) dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată;

Reglementări pentru zona studiată (Etapa1, Etapa2, Etapa3)

- Suprafața min.teren: 1000mp;

- Front stradă: min.30m (pt loturile noi propuse);
- Funcțiuni admise: zona destinată activităților economice terțiare;
- Regim maxim de înălțime: (1-3S)+P+5+1R, cu Hmax.coama = 25m;
- POT maxim = 50%, CUT maxim = 2,4;
- POT maxim = 60% pentru parcele ce includ clădiri cu parcaje colective cu acces public;
- CUT maxim = 3 pentru parcele ce includ clădiri cu parcaje colective cu acces public;
- Limita de implantare gard: 18,0m din axul str. Santăului respectiv str. Suisului, 7,0m din axul drumurilor publice respectiv 3,0m din axul drumului colector;
- Retragera minimă față de aliniament = min.6,0m;
- Retrageri minime față de limitele laterale = H/2 dar nu mai puțin de 4,5m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare = Hmax./2;
- Pe ansamblul unei parcele se vor amenaja:
- locuri de parcare aferente funcțiunii, conform RLU aferent PUG (anexa 2);
- spații verzi minim 20% din suprafața totală a parcelei;
- platformă destinată colectării deșeurilor menajere, accesibilă din spațiul public;
- Se vor amenaja zone verzi de aliniament în suprafața de 12.500,0mp, reprezentând min.10% din suprafața totală a zonei studiate, ce vor putea rămâne în proprietate privată, amenajarea și întreținerea acestora rămânând în sarcina investitorilor, conform planșa U03; Zonele verzi de aliniament nu se vor împrejmuji spre spațiul public;
- Extinderea utilităților (apă, canalizare, energie electrică), până la nivelul parcelelor și realizarea drumului de acces (drum balastat) se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor;
- Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, drumuri balastate), urmând ca aceste dotări să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;
- Se admite dezmembrarea loturilor nou propuse cu condiția ca loturile nou create să respecte reglementările prevăzute din acest PUZ (suprafața minimă, front minim, adâncime mai mare decât frontul la stradă, să aibă forma regulată);
- Se propune alipirea nr.cad.204540 și nr.cad.204539 pentru a reveni la forma inițială a parcelei;
- Accesul la parcelele propuse se va realiza din drumurile publice existente și propuse;

Pentru etapele 2 și 3 este prevăzut o posibilă parcelare; În situația în care se va dori un alt tip de parcelare cu modificarea reglementărilor prevăzute în această documentație, atunci va fi necesar elaborarea unui PUZ, prin care se va stabili varianta finală de parcelare respectiv reglementări cu privire la mobilarea parcelelor din acea etapă;

Pe terenul cu nr.cad.200853 (etapa 1) se propune construirea unei hale de depozitare și birouri:

- Regim de înălțime propus: P+Ep;
 - Nr.locuri de parcare propuse în incinta: 6 locuri pentru autoturisme și 4 locuri pentru TIR; Accesul la parcaje se va realiza din interiorul parcelei și nu din domeniul public;
 - Construcția se va amplasa: retrasă la min.6m de la noul aliniament, retrasă la min.4,50m față de mejdiiile laterale respectiv retrasă la min.49m față de mejdia posterioară;
 - Se va amenaja zone verzi de aliniament (adiacent parcelei);
 - Se propune reglementarea drumului public cu nr.cad.207126 la profil de 14m (7,0m din ax pe partea beneficiarilor)
 - Terenul destinat largirii drumului public cu nr.cad.207126 va trece din domeniul privat în domeniul public după aprobarea documentației de urbanism în Consiliul Local, și se va înscrie în CF ca drum public în favoarea Municipiului Oradea prin grija Direcției Patrimoniului Imobiliar;
 - În situația în care se va dori o altă investiție pe parcelă, se va respecta întocmai reglementările din PUZ
- Etapa 1;

Terenul cu nr.cad.161570 (Etapa 1) se va parcela în 4 loturi construibile;

- Pe Lotul 1 se propune construirea unui spațiu comercial;
- Regim de înălțime propus: Parter;
- Nr.locuri de parcare propuse în incinta: 60 locuri pentru autoturisme + 6 locuri pentru TIR; Accesul la parcaje se va realiza din interiorul parcelei și nu din domeniul public;
- Construcția se va amplasa: retrasă la min.6m de la noul aliniament (min.24m din axul străzilor Santăului și Suisului, min.9,0m din axul drumului colector);

- Se va amenaja zone verzi de aliniament (adiacent parcelei);
- Se propune:
 - reglementarea str. Suişului la profil transversal de 36m;
 - retragerea gardului la 18m din axul str.Santăului;
 - largirea şi continuarea drumului cu nr.cad.207126, prevazut la profil de 14m;
 - constituirea şi devierea drumului colector (profil de 6m cu un singur sens);
 - Accesul la Lotul 1 se va realiza doar din str.Santăului până la realizarea drumului colector;
 - Terenul destinat lărgirii str. Suişului şi a drumului public cu nr.cad.207126 va trece din domeniul privat în domeniul public după aprobarea documentaţiei de urbanism în Consiliul Local, şi se va înscrie în CF ca drum public în favoarea Municipiului Oradea prin grija Direcţiei Patrimoniului Imobiliar;
 - La faza DTAC se va prezenta CF cu destinaţia de drum public în situaţia în care se propune acces şi din drumul colector respectiv se va prezenta aviz CNAIR;
 - În situaţia în care se va dori o altă investiţie pe parcla, se vor respecta întocmai reglementările din PUZ
- Etapa 1;

Modernizarea circulaţiei pe zona studiată

- Se propune dezvoltarea reţelei stradale, astfel:
 - lărgirea str.Suişului la profil transversal de 36m (cu propunere de cedare);
 - lărgirea str.Santăului la profil transversal de 36m (cu retragere gard);
 - lărgirea drumului public cu nr.cad.207126 la profil transversal de 14m şi continuarea lui până în str. Santăului (str."A");
 - lărgirea nr.cad.160724 la profil transversal de 14m şi constituire ca drum public, care va face legatura între străzile Suişului şi Santăului (str."B");
 - devierea drumului colector pe terenul cu nr.cad.161570, cu profil de 6m;
 - LEA 110 KV propusă pentru introducere în subteran;
 - Reglementarea drumurilor publice existente respectiv constituirea de noi drumuri publice se vor realiza etapizat, pe măsura dezvoltărilor, conform propunerii din planşa 3/U- Circulaţia terenurilor;
 - Profilele stradale sunt figurate în planşa 2U;
 - Terenul necesar lărgirii/constituirii drumurilor prevăzute în aceasta documentaţie va trece din proprietate privată în domeniul public, etapizat;

Asigurarea utilităţilor:: alimentarea cu energie electrică, apă şi canalizare se va realiza prin racord la reţele edilitare existente din zonă, pe cheltuiala beneficiarilor;

- Autorizarea construcţiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiţionată de obţinerea autorizaţiilor de construire pentru dotarea zonei cu reţele de utilităţi (apă, canalizare menajeră şi pluvială, energie electrică, drumuri balastate), urmând ca aceste dotări să fie finalizate şi receptionate până la data luării în folosinţă a construcţiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

Art.2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ URBANIZARE, au un termen de valabilitate de 8 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuiesc puse în aplicare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru; **Informare tehnica si juridica pentru licitatie**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

Agenţia Pentru Protecţia Mediului Bihor, Oradea, B-dul Dacia, nr. 25/A

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

RCS&RDS

alimentare cu energie electrică

salubritate

GTS TELECOM

alimentare cu energie termică

transport urban

SC TRANSGEX

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

.....

d.4) studii de specialitate:

.....

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

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

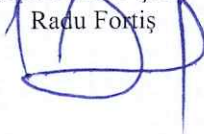
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie);

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

PRIMAR,
Florin Birta



ARHITECT ȘEF,
Radu Fortiș



SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei



INSPECTOR,
Dorian Costea



Achitat taxa de 0 lei conform chitantei nr. scutit

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

