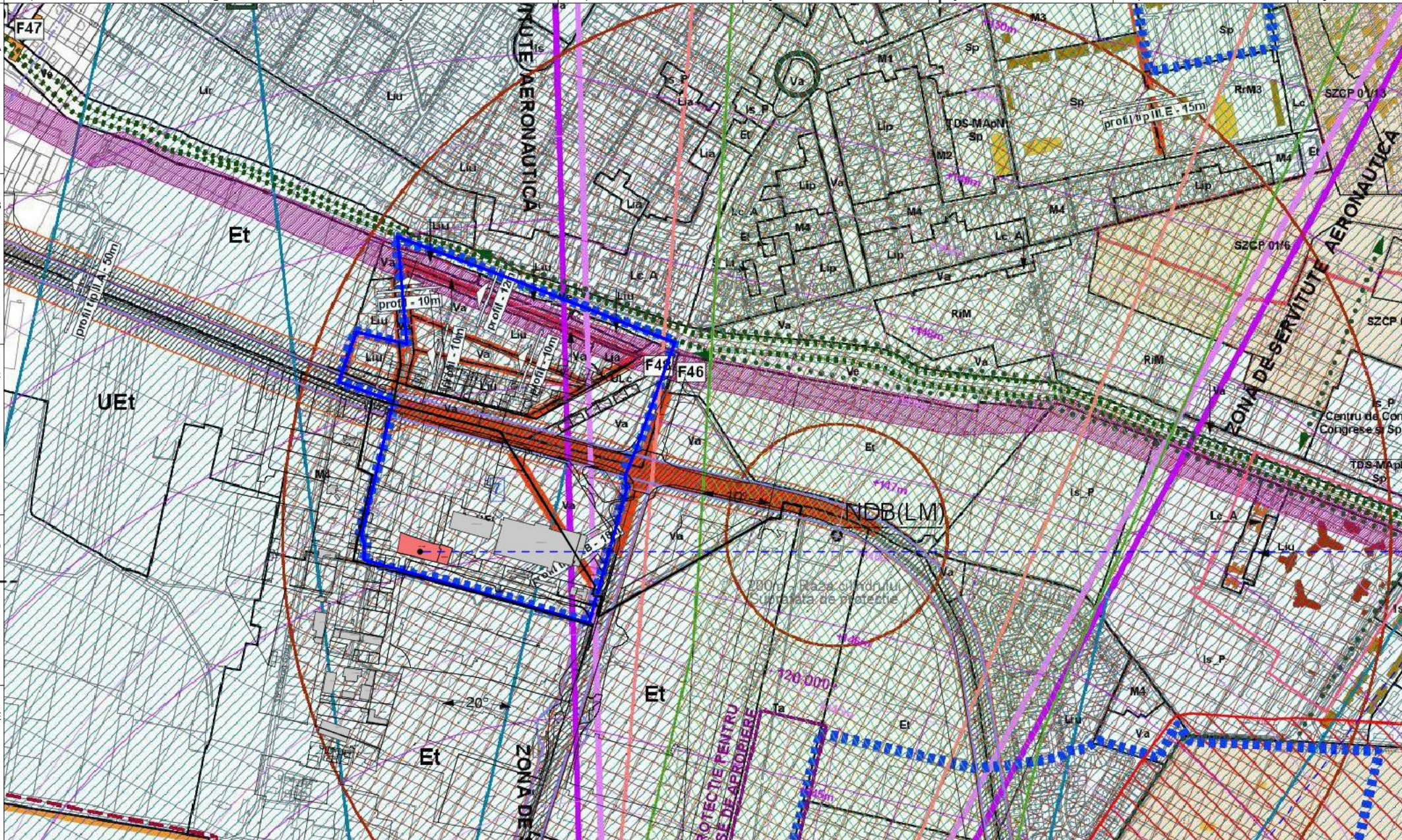


PLAN DE INCADRARE IN PUG/PUZ

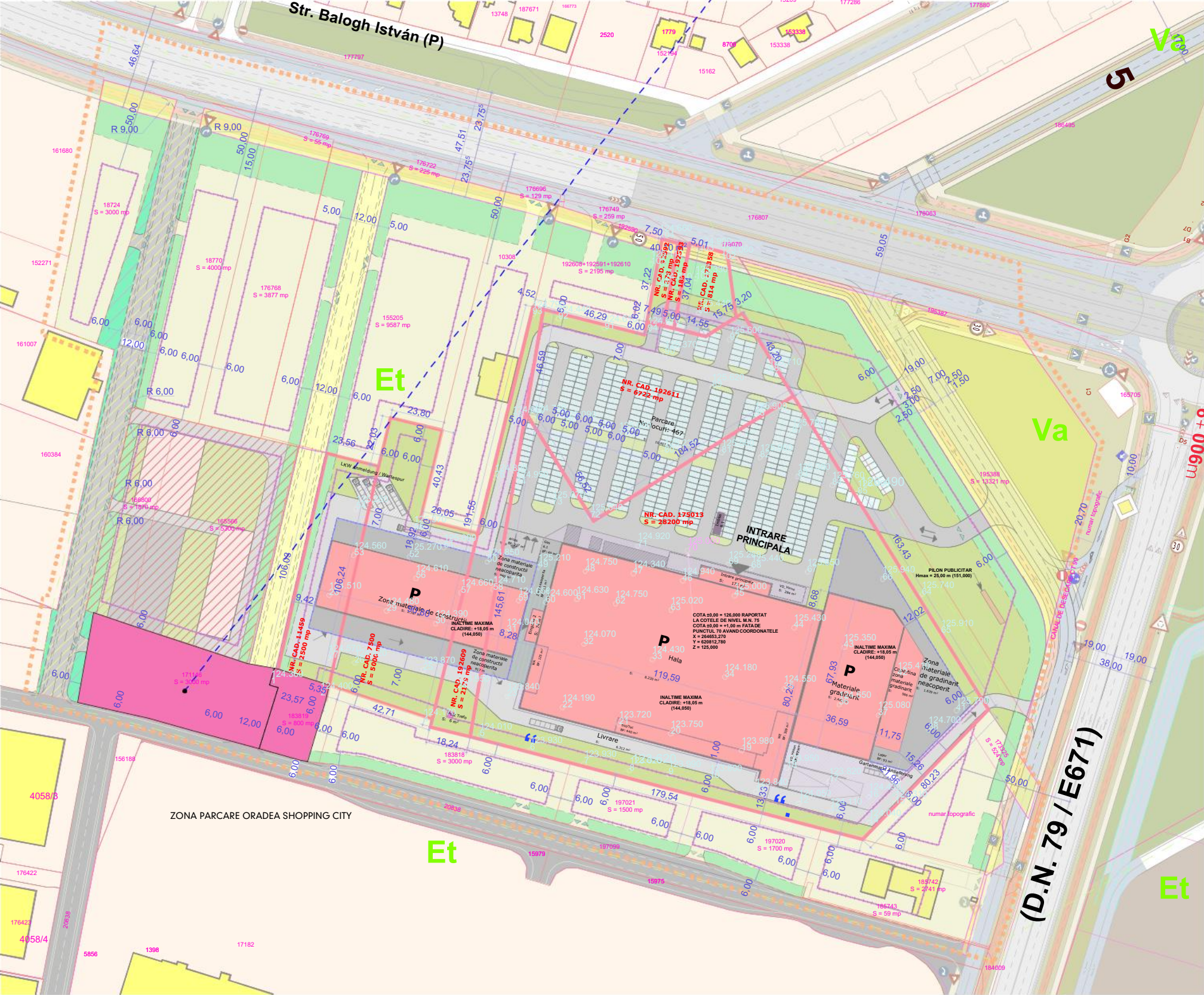


Referire la PUG Municipiul Oradea
Conform Certificatului de urbanism nr. 1886 din 18.05.2026, imobilul situat în Municipiul Oradea, strada Căzár Gyula nr. 12A, identificat prin C.F. nr. 171146 și C.F. nr. 183819, respectiv nr. cadastral 171146 și 183819, este amplasat în intravilanul Municipiului Oradea.
Terenul este reglementat prin documentația de urbanism faza P.U.G. - Plan Urbanistic General al Municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr. 501/28.07.2016, cu modificările ulterioare, inclusiv H.C.L. nr. 260/31.03.2021.
Potrivit încadrării urbanistice stabilite prin P.U.G., amplasamentul se află în Uet - Zonă de urbanizare - zonă de activități economice cu caracter terțiar, funcțiune compatibilă cu dezvoltarea unor activități economice, servicii, comerț, dotări și amenajări aferente, în condițiile respectării reglementărilor urbanistice aplicabile și ale documentațiilor aprobate ulterior.
Prezenta documentație se raportează la prevederile P.U.G. în vigoare, în ceea ce privește încadrarea generală a terenului în intravilan, funcțiunea dominantă stabilită pentru zonă, relația cu structura urbană existentă și direcțiile de dezvoltare urbanistică ale Municipiului Oradea.

terenuri studiate

PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. 1:10000

Referire la PUZ aprobat
Terenul care face obiectul prezentei documentații este inclus în zona reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 331/2018, modificat ulterior prin H.C.L. nr. 1150/2018, documentație urbanistică întocmită pentru „Construire hală centru comercial, drumuri de incintă, platforme parcare și spații verzi”.
Conform prevederilor P.U.Z. aprobat, amplasamentul este reglementat în cadrul UTR UEt, cu destinația de zonă de activități economice cu caracter terțiar, fiind admise funcțiuni de tip comercial, servicii, activități economice, amenajări de incintă, circulații carosabile și pietonale, platforme de parcare, spații verzi și lucrări edilitare aferente.
Reglementările urbanistice aplicabile, conform P.U.Z. aprobat și modificat, prevăd în principal următorii indicatori și condiționări:
POT maxim: 50%;
CUT maxim: 2,40;
respectarea retragerilor față de aliniamentele drumurilor de acces și față de limitele de proprietate;
asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale în incintă;
asigurarea locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse;
amenajarea spațiilor verzi aferente incintei;
racordarea construcțiilor propuse la rețelele edilitare existente în zonă.
Prin urmare, intervenția propusă se va corela cu reglementările urbanistice instituite prin P.U.Z. aprobat, acesta constituind documentația urbanistică detaliată aplicabilă amplasamentului pentru stabilirea condițiilor de construire, a funcțiunilor admise, a indicatorilor urbanistici și a modului de organizare a incintei.



PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. 1:2000

PLAN REGLEMENTARI
SC. 1 : 1500

LEGENDA

- LIMITA P.U.Z. S_{TOTALA} = -117563,33 mp
- LIMITA PARCELE STUDIATE S_{TOTALA} = 45878 mp
- NR. CAD. 11459 S = 2500 mp
- NR. CAD. 173358 S = 814 mp
- NR. CAD. 175013 S = 28200 mp
- NR. CAD. 192592 S = 278 mp
- NR. CAD. 192593 S = 185 mp
- NR. CAD. 192609 S = 2179 mp
- NR. CAD. 192611 S = 6722 mp
- NR. CAD. 199015 S = 5000 mp
- LIMITE CADASTRALE
- PARCELE CUPRINSE IN ZONA STUDIATA
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRE PROPUISA - CENTRU COMERCIAL
- POST TRAFIC PROPUIS
- DRUM PUBLIC EXISTENT
- SPATII VERZI
- ACCES INCINTA
- ACCES CLADIRE
- SOSEA CENTURA PROPUISA - CONFORM P.U.Z. LATIME 38,00 m, RESPECTIV 59,05 m
- BRETEA DE LEGATURA PROPUISA SOASEI DE CENTURA - CONFORM P.U.Z. - LATIME 19,00 m
- ALEI/PLATFORME DE INCINTA
- PARCARI AUTOTURISME MICI PROPUSE - 363
- PARCARI AUTOTURISME MARI PROPUSE - 4
- TEREN PROPUIS CEDARII DOMENIULUI PUBLIC IN VEDEREA DEZVOLATRII RETELEI STRADALE: S = 262,75 mp (DIN PARCELE STUDIATE)
- SIT ARHEOLOGIC IOSIA-PUSTA ICLOD COD RAN 26.575.53
- LIMITE UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA
- IMPREJMUIRE L = 473,81 m
- ZONA PROPUISA PENTRU RESTAURANT/SALA EVENIMENTE/CAZARE IN REGIM HOTELIER
- DRUM PROPUIS DE LEGATURA PRIN INTUBARE CANAL DE DESECARA EXISTENT
- LIMITA DE IMPLANTARE
- ZONA VERDE DE ALINIAMENT - S = 2293,16 mp DIN PARCELE STUDIATE
- ZONA VERDE DE ALINIAMENT - DOMENIU PUBLIC AL STATULUI ROMAN
- CANAL DE DESECARA CT 99

REGLEMENTARI
CONDITII GENERALE IMPUSE

REGIM DE INALTIME: MAX. (1-3S/D)+P+5E+R;
INALTIME CLADIRI: MAXIMA LA CORNISA 21,00 m;
MAXIMA LA TOTALA 25,00 m;
P.O.T.: MAXIM 50,00%
C.U.T.: MAXIM 2,4
RETRAGERI DE LA STRADA: MINIM 6,00 m;
MINIM 50,00 m DIN AXUL SOSELEI DE CENTURA, RESPECTIV D.N. 79
RETRAGERE LATERALA: CEL PUTIN EGALA CU JUMATATE DIN INALTIMEA CLADIRII, DAR NU MAI PUTIN DE 6,00 m;
RETRAGERE POSTERIOARA: CEL PUTIN EGALA CU JUMATATE DIN INALTIMEA CLADIRII, DAR NU MAI PUTIN DE 6,00 m;
SPATII VERZI: MINIM 20,00%;
IMPREJMUIRE: INALTIME MAXIMA 2,20 m;

BILANT TERITORIAL - PARCELE STUDIATE

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPUIS	%
ZONA PENTRU CONSTRUCTII	0,00 MP	15132,05 MP	32,98
PLATFORME CAROSABILE, DRUMURI, PARCARI IN INCINTA	0,00 MP	23335,72 MP	50,86
SPATII VERZI IN INCINTA	0,00 MP	6273,29 MP	13,67
SPATII VERZI ALINIAMENT	0,00 MP	947,82 MP	2,08
DOMENIU PUBLIC	0,00 MP	189,12 MP	0,41
TOTAL	45878,00 MP	45878,00 MP	100,00

BILANT TERITORIAL U.T.R. URBANIZARE

TEREN AFERENT	PROPUIS	%
ZONA PENTRU CONSTRUCTII	58781,66 MP	50,00
PLATFORME IN INCINTA	6586,91 MP	5,44
SPATII VERZI IN INCINTA	23512,66 MP	20,00
SPATII VERZI ALINIAMENT	11033,18 MP	9,38
DOMENIU PUBLIC - DRUM	13522,73 MP	11,50
DOMENIU PUBLIC - CANAL DESECARA + ALINIAMENT	4326,19 MP	3,68
TOTAL	-117563,33 MP	100,00

DENUMIRE PROIECT:

CONSTRUIRE CENTRU
MULTIFUNCTIONAL,
AMENAJARI EXTERIOARE,
IMPREJMUIRE

ADRESA PROIECT:

Mun. Oradea, calea Aradului, nr. cad. 171146, 183819, jud. Bihor

BENEFICIAR:

ACTIVE BUSINESS WORLD
S.R.L. si ACTIVE MEDIA S.R.L.

Com. Biharia, str. Gaspar Andras, 107/A, jud. Bihor

PROIECTANT GENERAL:



COORDONATOR PROIECT:

arh. urb. CZIRJÁK József Levente

SEF PROIECT:

arh. urb. CZIRJÁK József Levente

PROIECTAT:

arh. urb. CZIRJÁK József Levente

DESENAT:

arh. urb. CZIRJÁK József Levente

VERIFICATOR:

Denumire plansa	PLAN DE INCADRARE IN PUG/PUZ	Proiect nr: 1753/2026
Faza	Plansa A.O. U_02 -	Scara: 1:10000, 1:2000
Data:	2024	