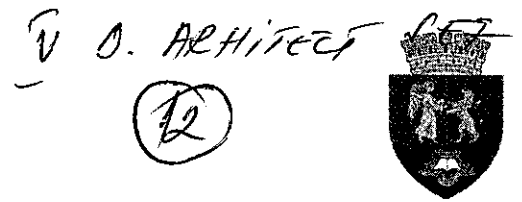




# ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



## 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 PUZ URBANIZARE - Dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter terțiar;  
Construire hala de depozitare si birouri, str. Santaului, nr.cad. 200853, 200836 - Oradea**

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub 420693/11.10.2021, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea PUZ URBANIZARE – Dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter terțiar; Construire hala de depozitare și birouri, str. Santaului, nr.cad. 200853, 200836 - Oradea, elaborat la inițiativa beneficiarului **SC MARICAR TRANS SRL** în vederea dezvoltării unei zone de activitati economice cu caracter terțiar și construire hala de depozitare pe parcela care a generat PUZ-ul, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitara.

- Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Santăului și str. Suișușului, în rest de terenuri aflate în proprietate privată;
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG -ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR UET – Zona de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar.
- Regim maxim de înălțime admis: (1-3S/D)+P+5+1R, cu Hmax.comisa = 21 și Hmax.coama = 25,0m.
- POT maxim = 50% - Pentru parcelele comune;
- POT maxim = 60% - 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;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din str. Santăului respective din str. Suișușului ;

#### Situația juridică

Zona studiată are o suprafață totală de 125.000,0mp; Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață de 3.200,0mp și este identificat cu nr.cad.200853 înscris în CF nr.200853, Oradea, proprietar SC Maricar Trans SRL.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelilor de apă, canalizare, energie electrică din zona.

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.1 privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019,

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

#### Hotărâște:

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

#### 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;

### **Reglementari pentru zona studiata (Etapa1, Etapa2, Etapa3)**

- Suprafata min.teren: 1000mp;
- Front strada: min.30m (pt loturile noi propuse);
- Functiuni admise: zona destinata activitatilor economice tertiare;
- 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. Santaului respectiv str. Suisului, 7,0m din axul drumurilor publice respectiv 3,0m din axul drumului colector;
- Retragerea 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 functiunii, conform RLU aferent PUG (anexa 2);
- spatii verzi minim 20% din suprafata totala a parcelei;
- platformă destinata colectării deșeurilor menajere, accesibila din spațiul public;
- Se vor amenaja zone verzi de aliniament in suprafata de 12.500,0mp, reprezentand min.10% din suprafata totala a zonei studiate, ce vor putea ramane in proprietate privata, amenajarea si intretinerea acestora ramanand in sarcina investitorilor, conform planșa U03; Zonele verzi de aliniament nu se vor imprejui spre spatiul public;
- Extinderea utilitatilor (apa, canalizare, energie electrica), pana la nivelul parcelelor si realizarea drumului de acces (drum balastat) se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor;
- Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri balastate), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;
- Se admite dezmembrarea loturilor nou propuse cu conditia ca loturile nou create sa respecte reglementarile prevazute din acest PUZ (suprafata minima, front minim, adâncime mai mare decât frontul la stradă, sa aiba forma regulata);
- Se propune alipirea nr.cad.204540 si nr.cad.204539 pentru a reveni la forma initiala a parcelei;
- Accesul la parcelele propuse se va realiza din drumurile publice existente si propuse;

Pentru etapele 2 si 3 este prevazut o posibila parcelare; In situatia in care se va dori un alt tip de parcelare cu modificarea reglementarilor prevazute in aceasta documentatie, atunci va fi necesar elaborarea unui PUZ, prin care se va stabili varianta finala de parcelare respectiv reglementari cu privire la mobilarea parcelelor din acea etapa;

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

- Regim de inaltime propus:P+Ep;
- Nr.locuri de parcare propuse in incinta: 6 locuri pentru autoturisme si 4 locuri pentru TIR; Accesul la parcaje se va realiza din interiorul parcelei si nu din domeniul public;
- Constructia se va amplasa: retrasa la min.6m de la noul aliniament, retrasa la min.4,50m fata de mejdiile laterale respectiv retrasa la min.49m fata de mejdia posterioara;
- 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 in domeniul public dupa aprobarea documentatiei de urbanism in Consiliul Local, si se va inscrie in CF ca drum public in favoarea Municipiului Oradea prin grija Directiei Patrimoniului Imobiliar;
- In situatia in care se va dori o alta investitie pe parcela, se va respecta intocmai reglementarile din PUZ – Etapa 1;

### **Terenul cu nr.cad.161570 (Etapa 1) se va parcela in 4 loturi construibile:**

- Pe Lotul 1 se propune construirea unui spatiu comercial;
- Regim de inaltime propus: Parter;
- Nr.locuri de parcare propuse in incinta: 60 locuri pentru autoturisme + 6 locuri pentru TIR; Accesul la parcaje se va realiza din interiorul parcelei si nu din domeniul public;
- Constructia se va amplasa: retrasa la min.6m de la noul aliniament (min.24m din axul strazilor Santaului si Suisului, min.9,0m din axul drumului colector);
- Se va amenaja zone verzi de aliniament (adiacent parcelei);
- Se propune:
  - reglementarea str. Suisului la profil transversal de 36m;
  - retragerea gardului la 18m din axul str.Santaului;
  - largirea si continuarea drumului cu nr.cad.207126, prevazut la profil de 14m;
  - constituirea si devierea drumului colector (profil de 6m cu un singur sens);

- Accesul la Lotul 1 se va realiza doar din str.Santaului pana la realizarea drumului colector;
- Terenul destinat largirii str. Suisului si a drumului public cu nr.cad.207126 va trece din domeniul privat in domeniul public dupa aprobarea documentatiei de urbanism in Consiliul Local, si se va inscrie in CF ca drum public in favoarea Municipiului Oradea prin grija Directiei Patrimoniului Imobiliar;
- La faza DTAC se va prezenta CF cu destinatia de drum public in situatia in care se propune acces si din drumul colector respectiv se va prezenta aviz CNAIR;
- In situatia in care se va dori o alta investitie pe parcela, se vor respecta intocmai reglementarile din PUZ – Etapa 1;

#### **Modernizarea circulatiei pe zona studiata**

- Se propune dezvoltarea retelei stradale, astfel:
  - largirea str.Suisului la profil transversal de 36m (cu propunere de cedare);
  - largirea str.Santaului la profil transversal de 36m (cu retragere gard);
  - largirea drumului public cu nr.cad.207126 la profil transversal de 14m si continuarea lui pana in str. Santaului (str."A");
  - largirea nr.cad.160724 la profil transversal de 14m si constituire ca drum public, care va face legatura intre strazile Suisului si Santaului (str."B");
  - devierea drumului colector pe terenul cu nr.cad.161570, cu profil de 6m;
  - LEA 110 KV propusa pentru introducere in subteran;
- Reglementarea drumurilor publice existente respectiv constituirea de noi drumuri publice se vor realiza etapizat, pe masura dezvoltarilor, conform propunerii din plansa 3/U- Circulatia terenurilor;
- Profilele stradale sunt figurate in plansa 2U;
- **Terenul necesar largirii/constituirii drumurilor prevazute in aceasta documentatie va trece din proprietate privata in domeniul public, etapizat;**

**Asigurarea utilitatilor:** alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin racord la retele edilitare existente din zona, pe cheltuiala beneficiarilor;

- Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri balastate), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

**Art.2.** Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ URBANIZARE, au un termen de valabilitate de 8 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

**Art.3.** Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Urbanism si Avize.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Directia Arhitect Sef - Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic de Detaliu, **SC MARICAR TRANS SRL**, prin grija Directiei Arhitectului sef. Compartimentul Urbanism si Avize
- Directia Tehnica
- Directia Patrimoniului Imobiliar
- Directia Juridica
- Instructiunea Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul [www.oradea.ro](http://www.oradea.ro)

Oradea, \_\_\_\_noiembrie 2021

PRIMAR,  
Florin Birta




PROIECT AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
Eugenia Borbei





Nr. înregistrare: 420691

Data: 11.10.2021

## REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotarare pentru aprobarea PUZ URBANIZARE - Dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter terțiar; Construire hala de depozitare si birouri, str. Santaului, nr.cad. 200853, 200836 - Oradea

Prin prezentul referat, in calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Proiectului de Hotarare pentru documentația de urbanism „ PUZ URBANIZARE - Dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter terțiar; Construire hala de depozitare si birouri, str. Santaului, nr.cad. 200853- Oradea”,

Documentatia elaborata de catre arh. Veres Eugen, specialist cu drept de semnatura RUR, proiect nr.49/2020, la initiativa **SC MARICAR TRANS SRL** a fost inregistrata cu nr. 390010/10.09.2021;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 7008/04.12.2019 (cu valabilitate pana la data de 04.12.2021), precum si de raportul de specialitate înregistrat sub nr. 420693/11.10.2021, întocmit de către Directia Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism si Avize ;

P.U.Z.–ul de Urbanizare a fost avizat de Directia Arhitectului Sef (aviz nr.1251/2021 fundamentat tehnic de Comisia Municipala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului întrunită în ședința din 17.06.2021, conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizata).

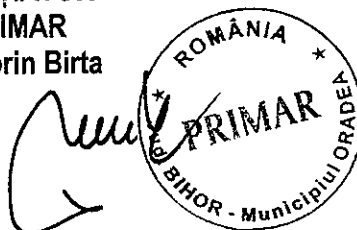
Documentatia de urbanism a fost supusa procedurii de consultare a publicului, intocmindu-se raportul procesului de informare si consultare a publicului nr. nr. 390457/10.09.2021; In perioada 05.08.2021-30.08.2021 de informare si consultare a publicului a fost inregistrata obiectiuni cu privire la reglementarile propuse prin documentatia de urbanism a caror rezolvare este descrisa in raportul specificat;

Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ URBANIZARE, vor avea termen de valabilitate de 8 ani de la data aprobarii lor ;

### PROPUN: CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

1. Aprobarea PUZ URBANIZARE - Dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter terțiar; Construire hala de depozitare si birouri, str. Santaului, nr.cad. 200853, 200836 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate.

INIȚIATOR  
PRIMAR  
Florin Birta





## Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitectului sef  
Compartiment Urbansim și Avize

Cod operator: 16136

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

Nr. înregistrare: 420693

Data: 11.10.2021

### RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea PUZ URBANIZARE - Dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter terțiar; Construire hala de depozitare si birouri, str. Santaului, nr.cad. 200853, 200836 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 390010/10.09.2021, în faza de PUZ, proiect întocmit de către arh. Veres Eugen, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 7008/04.12.2019 (cu valabilitate până la data de 04.12.2021), la solicitarea **SC MARICAR TRANS SRL**. Documentația are ca scop dezvoltarea unei zone de activități economice cu caracter terțiar și construire hala de depozitare pe parcela care a generat PUZ-ul, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

#### Incadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Santăului și str. Suișului, în rest de terenuri aflate în proprietate privată;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG -ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR UEt – *Zona de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar*.

Regim maxim de înălțime admis: (1-3S/D)+P+5+1R, cu Hmax.cornisa = 21 și Hmax.coama = 25,0m.

- POT maxim = 50% - Pentru parcelele comune;
- POT maxim = 60% - 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;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din str. Santăului respective din str. Suișului ;

#### Situația juridică

Zona studiată are o suprafață totală de 1258.000,0mp; Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață de 3.200,0mp și este identificat cu nr.cad.200853 înscris în CF nr.200853, Oradea, proprietar SC Maricar Trans SRL.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelelor de apă, canalizare, energie electrică din zona.

#### Descrierea soluției propuse

Prin documentația de urbanism se propune:

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

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, potrivit notificărilor Autorității Naționale de Supraveghere a Datelor cu Caracter Personal nr. 16136 / 2010, în conformitate cu Legea nr. 677/2001, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Legea nr. 677/2001, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

### **Reglementari pentru zona studiata (Etapa1, Etapa2, Etapa3)**

- Suprafata min.teren: 1000mp;
- Front strada: min.30m (pt loturile noi propuse);
- Functiuni admise: zona destinata activitatilor economice tertiare;
- 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. Santaului 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 functiunii, conform RLU aferent PUG (anexa 2);
- spatii verzi minim 20% din suprafata totala a parcelei;
- platformă destinata colectării deșeurilor menajere, accesibila din spațiul public;
- Se vor amenaja zone verzi de aliniament in suprafata de 12.500,0mp, reprezentand min.10% din suprafata totala a zonei studiate, ce vor putea ramane in proprietate privata, amenajarea si intretinerea acestora ramanand in sarcina investitorilor, conform plansa U03; Zonele verzi de aliniament nu se vor impregmii spre spatiul public;
- Extinderea utilitatilor (apa, canalizare, energie electrica), pana la nivelul parcelelor si realizarea drumului de acces (drum balastat) se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor;
- Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri balastate), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;
- Se admite dezmembrarea loturilor nou propuse cu conditia ca loturile nou create sa respecte reglementarile prevazute din acest PUZ (suprafata minima, front minim, adâncime mai mare decât frontul la stradă, sa aiba forma regulata);
- Se propune alipirea nr.cad.204540 si nr.cad.204539 pentru a reveni la forma initiala a parcelei;
- Accesul la parcelele propuse se va realiza din drumurile publice existente si propuse;

Pentru etapele 2 si 3 este prevazut o posibila parcelare; In situatia in care se va dori un alt tip de parcelare cu modificarea reglementarilor prevazute in aceasta documentatie, atunci va fi necesar elaborarea unui PUZ, prin care se va stabili varianta finala de parcelare respectiv reglementari cu privire la mobilarea parcelelor din acea etapa;

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

- Regim de inaltime propus:P+Ep;
- Nr.locuri de parcare propuse in incinta: 6 locuri pentru autoturisme si 4 locuri pentru TIR; Accesul la parcaje se va realiza din interiorul parcelei si nu din domeniul public;
- Constructia se va amplasa: retrasa la min.6m de la noul aliniament, retrasa la min.4,50m fata de mejdiile laterale respectiv retrasa la min.49m fata de mejdia posterioara;
- 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 in domeniul public dupa aprobarea documentatiei de urbanism in Consiliul Local, si se va inscrie in CF ca drum public in favoarea Municipiului Oradea prin grija Directiei Patrimoniului Imobiliar;
- In situatia in care se va dori o alta investitie pe parcela, se va respecta intocmai reglementarile din PUZ – Etapa 1;

### **Terenul cu nr.cad.161570 (Etapa 1) se va parcela in 4 loturi construibile:**

- Pe Lotul 1 se propune construirea unui spatiu comercial;
- Regim de inaltime propus: Parter;
- Nr.locuri de parcare propuse in incinta: 60 locuri pentru autoturisme + 6 locuri pentru TIR; Accesul la parcaje se va realiza din interiorul parcelei si nu din domeniul public;
- Constructia se va amplasa: retrasa la min.6m de la noul aliniament (min.24m din axul strazilor Santaului si Suisului, min.9,0m din axul drumului colector);
- Se va amenaja zone verzi de aliniament (adiacent parcelei);
- Se propune:
  - reglementarea str. Suisului la profil transversal de 36m;
  - retragerea gardului la 18m din axul str.Santaului;
  - largirea si continuarea drumului cu nr.cad.207126, prevazut la profil de 14m;
  - constituirea si devierea drumului colector (profil de 6m cu un singur sens);
- Accesul la Lotul 1 se va realiza doar din str.Santaului pana la realizarea drumului colector;
- Terenul destinat largirii str. Suisului si a drumului public cu nr.cad.207126 va trece din domeniul privat in domeniul public dupa aprobarea documentatiei de urbanism in Consiliul Local, si se va inscrie in CF ca drum public in favoarea Municipiului Oradea prin grija Directiei Patrimoniului Imobiliar;
- La faza DTAC se va prezenta CF cu destinatia de drum public in situatia in care se propune acces si din drumul colector respectiv se va prezenta aviz CNAIR;
- In situatia in care se va dori o alta investitie pe parcela, se vor respecta intocmai reglementarile din PUZ – Etapa 1;

### **Modernizarea circulatiei pe zona studziata**

- Se propune dezvoltarea retelei stradale, astfel:
  - largirea str.Suisului la profil transversal de 36m (cu propunere de cedare);
  - largirea str.Santaului la profil transversal de 36m (cu retragere gard);
  - largirea drumului public cu nr.cad.207126 la profil transversal de 14m si continuarea lui pana in str. Santaului (str."A");
  - largirea nr.cad.160724 la profil transversal de 14m si constituire ca drum public, care va face legatura intre strazile Suisului si Santaului (str."B");
  - devierea drumului colector pe terenul cu nr.cad.161570, cu profil de 6m;
  - LEA 110 KV propusa pentru introducere in subteran;
- Reglementarea drumurilor publice existente respectiv constituirea de noi drumuri publice se vor realiza etapizat, pe masura dezvoltarilor, conform propunerii din plansa 3/U- Circulatia terenurilor;
- Profilele stradale sunt figurate in plansa 2U;
- **Terenul necesar largirii/constituirii drumurilor prevazute in aceasta documentatie va trece din proprietate privata in domeniul public, etapizat;**

**Asigurarea utilitatilor:** alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin racord la retele edilitare existente din zona, pe cheltuiala beneficiarilor;

- Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri balastate), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

Prezentul PUZ a obtinut :

- Avizul Arhitectului Sef nr.1251/17.06.2021;
- Aviz de coexistenta nr.23192/05.07.2021 de la Compania de Apa Oradea SA;
- Aviz nr.60202025593/11.02.2020 de la SDEE Transilvania Nord SA;
- Decizia nr.3/06.01.2021 de la APM Bihor;
- Aviz administrator drum (pentru str. Santaului);
- Aviz Inspectoratul de Politie Judetean Bihor;

Datele dumneavoastra personale sunt prelucrate de Primaria Municipiului Oradea, potrivit notificărilor Autorității Naționale de Supraveghere a Datelor cu Caracter Personal nr. 16136 / 2010, în conformitate cu Legea nr. 677/2001, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Legea nr. 667/2001, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

- Raportul procesului de informare si consultare a publicului privind elaborarea PUD-ului nr.390457/10.09.2021; In perioada 05.08.2021-30.08.2021 de informare si consultare a publicului a fost inregistrata obiectiuni cu privire la reglementarile propuse prin documentatia de urbanism a caror rezolvare este descrisa in raportul specificat;

În baza art.129 alin.2, lit.c), alin.6, lit.c) si art.139 pct.1 privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,

## **PROPUNEM CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**

**Art.1.** Aprobarea PUZ URBANIZARE - Dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter tertiar; Construire hala de depozitare si birouri, str. Santaului, nr.cad. 200853, 200836 - Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

### **Descrierea solutiei propuse**

Prin documentatia de urbanism se propune:

- a) etapizarea procesului de urbanizare in 3 etape;
- b) stabilirea zonei verzi de folosinta comuna in procent de min.10%;
- d) reglementari pe zona studiata;
- e) dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiata;

### **Reglementari pentru zona studiata (Etapa1, Etapa2, Etapa3)**

- Suprafata min.teren: 1000mp;
- Front strada: min.30m (pt loturile noi propuse);
- Functiuni admise: zona destinata activitatilor economice tertiare;
- 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. Santaului 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 functiunii, conform RLU aferent PUG (anexa 2);
- spatii verzi minim 20% din suprafata totala a parcelei;
- platformă destinata colectării deșeurilor menajere, accesibila din spațiul public;
- Se vor amenaja zone verzi de aliniament in suprafata de 12.500,0mp, reprezentand min.10% din suprafata totala a zonei studiate, ce vor putea ramane in proprietate privata, amenajarea si intretinerea acestora ramanand in sarcina investitorilor, conform plansa U03; Zonele verzi de aliniament nu se vor imprejmui spre spatiul public;
- Extinderea utilitatilor (apa, canalizare, energie electrica), pana la nivelul parcelelor si realizarea drumului de acces (drum balastat) se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor;
- Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri balastate), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;
- Se admite dezmembrarea loturilor nou propuse cu conditia ca loturile nou create sa respecte reglementarile prevazute din acest PUZ (suprafata minima, front minim, adâncime mai mare decât frontul la stradă, sa aiba forma regulata);
- Se propune alipirea nr.cad.204540 si nr.cad.204539 pentru a reveni la forma initiala a parcelei;



- Accesul la parcelele propuse se va realiza din drumurile publice existente si propuse;

Pentru etapele 2 si 3 este prevazut o posibila parcelare; In situatia in care se va dori un alt tip de parcelare cu modificarea reglementarilor prevazute in aceasta documentatie, atunci va fi necesar elaborarea unui PUZ, prin care se va stabili varianta finala de parcelare respectiv reglementari cu privire la mobilarea parcelelor din acea etapa;

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

- Regim de inaltime propus:P+Ep;
- Nr.locuri de parcare propuse in incinta: 6 locuri pentru autoturisme si 4 locuri pentru TIR; Accesul la parcaje se va realiza din interiorul parcelei si nu din domeniul public;
- Constructia se va amplasa: retrasa la min.6m de la noul aliniament, retrasa la min.4,50m fata de mejdiile laterale respectiv retrasa la min.49m fata de mejdia posterioara;
- 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 in domeniul public dupa aprobarea documentatiei de urbanism in Consiliul Local, si se va inscrie in CF ca drum public in favoarea Municipiului Oradea prin grija Directiei Patrimoniului Imobiliar;
- In situatia in care se va dori o alta investitie pe parcela, se va respecta intocmai reglementarile din PUZ – Etapa 1;

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

- Pe Lotul 1 se propune construirea unui spatiu comercial:
- Regim de inaltime propus: Parter;
- Nr.locuri de parcare propuse in incinta: 60 locuri pentru autoturisme + 6 locuri pentru TIR; Accesul la parcaje se va realiza din interiorul parcelei si nu din domeniul public;
- Constructia se va amplasa: retrasa la min.6m de la noul aliniament (min.24m din axul strazilor Santaului si Suisului, min.9,0m din axul drumului colector);
- Se va amenaja zone verzi de aliniament (adiacent parcelei);
- Se propune:
- reglementarea str. Suisului la profil transversal de 36m;
- retragerea gardului la 18m din axul str.Santaului;
- largirea si continuarea drumului cu nr.cad.207126, prevazut la profil de 14m;
- constituirea si devierea drumului colector (profil de 6m cu un singur sens);
- Accesul la Lotul 1 se va realiza doar din str.Santaului pana la realizarea drumului colector;
- Terenul destinat largirii str. Suisului si a drumului public cu nr.cad.207126 va trece din domeniul privat in domeniul public dupa aprobarea documentatiei de urbanism in Consiliul Local, si se va inscrie in CF ca drum public in favoarea Municipiului Oradea prin grija Directiei Patrimoniului Imobiliar;
- La faza DTAC se va prezenta CF cu destinatia de drum public in situatia in care se propune acces si din drumul colector respectiv se va prezenta aviz CNAIR;
- In situatia in care se va dori o alta investitie pe parcela, se vor respecta intocmai reglementarile din PUZ – Etapa 1;

**Modernizarea circulatiei pe zona studiata**

- Se propune dezvoltarea retelei stradale, astfel:
  - largirea str.Suisului la profil transversal de 36m (cu propunere de cedare);
  - largirea str.Santaului la profil transversal de 36m (cu retragere gard);
  - largirea drumului public cu nr.cad.207126 la profil transversal de 14m si continuarea lui pana in str. Santaului (str."A");
  - largirea nr.cad.160724 la profil transversal de 14m si constituire ca drum public, care va face legatura intre strazile Suisului si Santaului (str."B");
  - devierea drumului colector pe terenul cu nr.cad.161570, cu profil de 6m;
  - LEA 110 KV propusa pentru introducere in subteran;

- Reglementarea drumurilor publice existente respectiv constituirea de noi drumuri publice se vor realiza etapizat, pe masura dezvoltarilor, conform propunerii din plansa 3/U- Circulatia terenurilor;
- Profilele stradale sunt figurate in plansa 2U;
- **Terenul necesar largirii/constituirii drumurilor prevazute in aceasta documentatie va trece din proprietate privata in domeniul public, etapizat;**

Asigurarea utilitatilor: alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin racord la retele edilitare existente din zona, pe cheltuiala beneficiarilor;

- Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri balastate), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

**Art.2.** Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ URBANIZARE, au termen de valabilitate de 8 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

Arhitect Sef,  
Radu Fortis



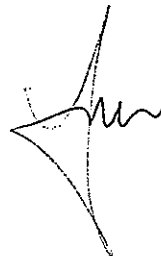
Director ex.adj.  
Adriana Liboveanu



Consilier,  
Maria Turbucz



AVIZAT - BIROU GIS - CARMEN CIOTLAN





## Primăria Municipiului Oradea

Instituția Arhitectului Șef

Compartimentul Avizări

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

Aprob,  
Florin Birta  
Primar

Nr. înregistrare: 390457

Data: 10.09.2021

Cod operator:16136

### RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind  
PUZ URBANIZARE - pentru activitati economice tertiare, construire hala depozitare  
si birouri (nr.cad.200853), construire spatiu comercial (Lot 1), Str. Santaului,  
nr.cad.200853, 200836,161570, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.348869/30.07.2021, 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.Veress Eugen, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarului SC Maricar Trans SRL.

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

- in 26.01.2021 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet [www.oradea.ro](http://www.oradea.ro) anuntul privind intentia de elaborare a documentatiei de PUZ – de urbanizare pentru activitati economice tertiare, construire hala de depozitare si birouri administrative firmei, Str.Santaului, nr.1B, nr. cadastral 200853, Oradea si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;
- s-au montat in 26.01.2021, panourile informative in zona studiata;
- in 04.08.2021 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet [www.oradea.ro](http://www.oradea.ro) anuntul privind elaborarea documentatiei de urbanism PUZ URBANIZARE - pentru activitati economice tertiare, construire hala depozitare si birouri (nr.cad.200853), construire spatiu comercial (Lot 1), Str. Santaului, nr.cad.200853, 200836,161570, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;
- in perioada **05.08.2021-30.08.2021** - organizarea consultarii documentatiei de urbanism;
- in data de **03.08.2021** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse in zona de studiu, conform declaratiei notariale 1698/03.08.2021.

Vă aducem la cunostință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr.679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

[www.oradea.ro](http://www.oradea.ro)

- in 04.08.2021 s-au montat panourile informative in zona studiata.

In perioada **05.08.2021-30.08.2021 a fost inregistrata o adresa cu obiectiuni** privind reglementarile propuse prin documentatia de urbanism.

Elaboratorul documentatiei de urbanism corecteaza plansa de reglementari conform observatiei inregistrate

Anexat s-au trimis plansele 2U-Reglementari Urbanistice si 4U-Regim Juridic, modificate.

In acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal in forma avizata prin avizul Arhitectului-Sef nr. 1251-17.06.2021, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 7008/04.12.2021.

Arhitect Sef  
Radu Fortis



Director exec. adj.  
Adriana Lipoveanu



Intocmit  
Alina Cadar

