

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

Digitally signed by MUNICIPIUL ORADEA  
Reason: Semnare electronica  
Date: 10.06.2024 11:44:56

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2646 din 10.06.2024

În scopul: infiintare parc de specializare inteligenta 2 oradea

\*\*) \_\_\_\_\_

Ca urmare a cererii adresate de \*) AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA (ADLO)

-  
cu domiciliul \*)/sediul în județul Bihor \_\_\_\_\_ municipiul/orașul/comuna Oradea  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_  
strada Primăriei \_\_\_\_\_, nr. 3 \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 230176 \_\_\_\_\_, din 07.06.2024 \_\_\_\_\_.

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor \_\_\_\_\_, municipiul/orașul/comuna  
Oradea \_\_\_\_\_, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, Strada Corneliu Baba  
nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin<sup>3)</sup>: - Numar CF 217714, 217392, 217372, 217373,  
214799; - Numar cadastral 217714, 217392, 217372, 217373, 214799;

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 217714, 217392, 217372, 217373, 214799

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

Zona constructii cu inaltime de peste 10m - STS

Zona unități risc tehnologic

Imobil situat partial în zona de protecție energie electrica

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF

Destinația propusă:

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

Zona fiscala

#### 3. REGIMUL TEHNIC

**UEi - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter industrial**

## I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

### Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

### Caracterul propus

Spații urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și cvasiindustrial pe terenuri neurbanizate - greenfield.

Organizarea urbană include spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul) și incintele industriale propriu-zise.

Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, în regim de construire deschis, au regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului industrial.

## CONDIȚIONĂRI PRIMARE

• În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos:

- parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG.

- nu se solicită o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.

- parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.

- parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute și la infrastructura edilitară (cel puțin apă-canal și energie electrică) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentații de urbanism aprobate și la infrastructura edilitară aferentă acestora (cel puțin apă-canal și energie electrică).

**În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se 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 preliminară 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 detaliierii 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 cheltuiala beneficiarilor.

- Autorizatiile de construire pentru obiectivele de constructii din zonele urbanizate, se vor elibera doar dupa autorizarea lucrarilor destinate amenajarii tramei stradale, infrastructurii edilitare si dupa caz, a zonelor verzi de aliniament .

- Autorizatiile de luare in folosinta a obiectivelor de constructii din zona urbanizata se vor elibera doar dupa cedarea catre administratia publica locala a suprafetelor de teren destinate organizarii tramei stradale (la nivel de drum balastat si alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local si dupa caz, a zonelor verzi de aliniament, avand lucrarile de amenajare finalizate conform prevederilor legale in vigoare.

(1)parcurerea etapei de informare si consultare a publicului.

(2)parcurerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare / PUZ, conform prevederilor legislative in vigoare.

(3)aprobarea PUZ de urbanizare / PUZ;

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

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi de aliniament), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(5)autorizarea lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi de aliniament - conform incadrării într-una dintre variantele expuse mai sus.

(6)realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi de aliniament și recepția acestora- conform incadrării într-una dintre variantele expuse mai sus.

(7) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

• **In cazul dezvoltărilor inițiate de către un singur investitor pentru toată zona de urbanizare, spațiile verzi, precum și unele alei carosabile și pietonale (in cazul in care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot pastra in proprietate privata, cu conditia asigurării accesului public. Intretinerea acestora se va face, pe toata durata existentei, de către entitatea privata care le detine in proprietate.**

• Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) 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 Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

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. In 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 lucrarilor de construire, este valabila si pentru zonele reglementate prin documentatii de urbanism aprobate anterior intrării in vigoare a PUG si care au produs efecte juridice, pe baza reglementarilor specifice.**

**SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE**

## **RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile 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 servituțile 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 servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, piațete, instituții publice etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

## **REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

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

Sistemul de spații publice - 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. Prin PUZ de urbanizare se pot prevedea spații de staționare în lungul arterelor de circulație.

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

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

## **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

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

S\_Uis\_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente - a se vedea RLU aferent Uis\_P.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni industriale și de depozitare

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, turistice - cu condiția amplasării acestora prin PUZ de urbanizare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Locuințe de serviciu, cu respectarea definiției acestora cf. Legii 114/1996, sau unitati de cazare temporara, in regim hotelier. Suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată supraterană totală la nivel de parcelă, sau zona industrială deservită.

Unitati de alimentatie publica, ce deserve sc strict capacitatile industriale si de cazare ale zonei;

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Locuire de orice tip.

Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin ochiuri mobile în vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

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**

Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse spațiile de acces / parcare / servicii (preuzinalul). Acesta poate fi organizat în comun pentru mai multe incinte industriale, ca o fâșie paralelă cu artera de circulație etc. Pentru clădirile de orice tip, retragerea față de aliniament va fi de minimum 6 m. Platformele de parcare se vor retrage de la aliniament cu minimum 3 m.

În cadrul incintelor industriale, pentru clădirile de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.

Prin PUZ de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.

#### **RETRAGERI**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m față de clădirile învecinate pe parcele adiacente.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m față de clădirile învecinate pe parcele adiacente. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

În toate cazurile se vor respecta prevederile Codului Civil și normele tehnice de securitate la incendiu; Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, se vor respecta prevederile normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu, precum și cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul tehnologic specific desfășurării activității de baza.

## **ELEMENTE VOLUMETRIE**

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

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

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

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ**

Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S/D)+P+4$ .

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt. În cazul în care nevoi tehnologice speciale impun realizarea unor construcții cu înălțimi mai mari, acestea vor fi, de asemenea, reglementate prin PUZ.

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

## **DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFETELE**

Se considera construibile, parcelele ce îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m
- (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 2000 mp
- (e) vor avea formă regulată

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

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce 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 incintă va dispune de spații adecvate, destinate colectării deșeurilor menajere, ca și a celor rezultate din activitatea specifică.

## **CIRCULAȚIA PIETONILOR**

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

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

## **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Pentru staționarea autovehiculelor personalului / vizitatorilor se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul preuzinalului.

Parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / parcaje multietajate) pentru mai multe incinte industriale.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale.

Parcajele destinate vizitatorilor se pot organiza în afara incintei private, în funcție de specificul activității pe care o deservesc.

E acceptabilă și dispunerea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Vehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor industriale.

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

Necesarul de parcaje se va stabili în conformitate cu Anexa 2 a prezentului regulament.

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

**S\_UIs\_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente - a se vedea RLU aferent UIs\_P.**

## **ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din

suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spre stradă / spațiul public, în cadrul fâșiilor neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri, o parte din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi, preferabil de aliniament.

Se vor prevedea arbori, minimum unul la 6 locuri de parcare.

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

#### **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 60%

##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1,2

Prin HCL 462/06.06.2024 a fost aprobat:

Art. 1. Se aprobă darea în administrarea societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA a activelor fixe – terenuri, proprietatea Municipiului Oradea, având o suprafață totală de 195.123 mp, cuprinse în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, în vederea realizării Parcului de Specializare Inteligentă 2, în baza OUG 112/2022.

Art. 2. Se aprobă încheierea unui contract de administrare între Municipiul Oradea și societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA privind Parcul de Specializare Inteligentă 2 conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

#### **DTAC se va întocmi numai după obținere HCL pentru aprobare PUZ**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru; **Elaborare SF, PUZ, întocmire DTAC și obținere avize pentru înființare parc de specializare inteligentă 2 Oradea**

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/DESFINȚARE 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:

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri:
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/> RCS&RDS
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> GTS TELECOM
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/> SC TRANSGEX

d.2) avize și acorduri privind:

<input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu	<input type="checkbox"/> protecția civilă	<input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației
---	---	--

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

<input checked="" type="checkbox"/> DJTS Bihor -STS	<input checked="" type="checkbox"/> Administrator Drum	<input type="checkbox"/>
---	--	--------------------------

d.4) studii de specialitate:

<input checked="" type="checkbox"/> Studiu geo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> act care să confere dreptul de a obține autorizația de construire	<input checked="" type="checkbox"/> acord legalizat vecini direct afectați (daca este cazul)	<input checked="" type="checkbox"/> aviz Arhitect Șef
<input checked="" type="checkbox"/> plan de situație vizat de OCPI Bihor ( măsurători topografice)	<input checked="" type="checkbox"/> extras CF în concordanță cu schița cadastrală vizată de către OCPI	<input checked="" type="checkbox"/> plan de situație cu sistematizarea pe verticală a terenului și modul de scurgere a apelor pluviale
<input checked="" type="checkbox"/> certificat de nomenclatură stradală și adresă		

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 Fortiș

INSPECTOR,  
Adrian Vasile Pop

Achitat taxa de ..... lei conform chitantei nr. scutit

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

**PARC DE SPECIALIZARE INTELGENTA 2 ORADEA**  
**S=19,5ha**



Obiectiv:  
**PARC DE SPECIALIZARE INTELGENTA 2 ORADEA**  
**INTELLIGENT SPECIALIZATION PARK 2 IN THE CITY OF ORADEA**  
 Municipiul ORADEA, Județul BIHOR, Str. Corneliu Baba



**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA**  
**ORADEA LOCAL DEVELOPMENT AGENCY**  
 410100 ORADEA, BIHOR, STR. PRIMĂRIEI, NR. 3, PARTER  
 Data: Iunie 2024

CENTURA METROPOLITANA ORADEA - spre AUTOSTRADA

