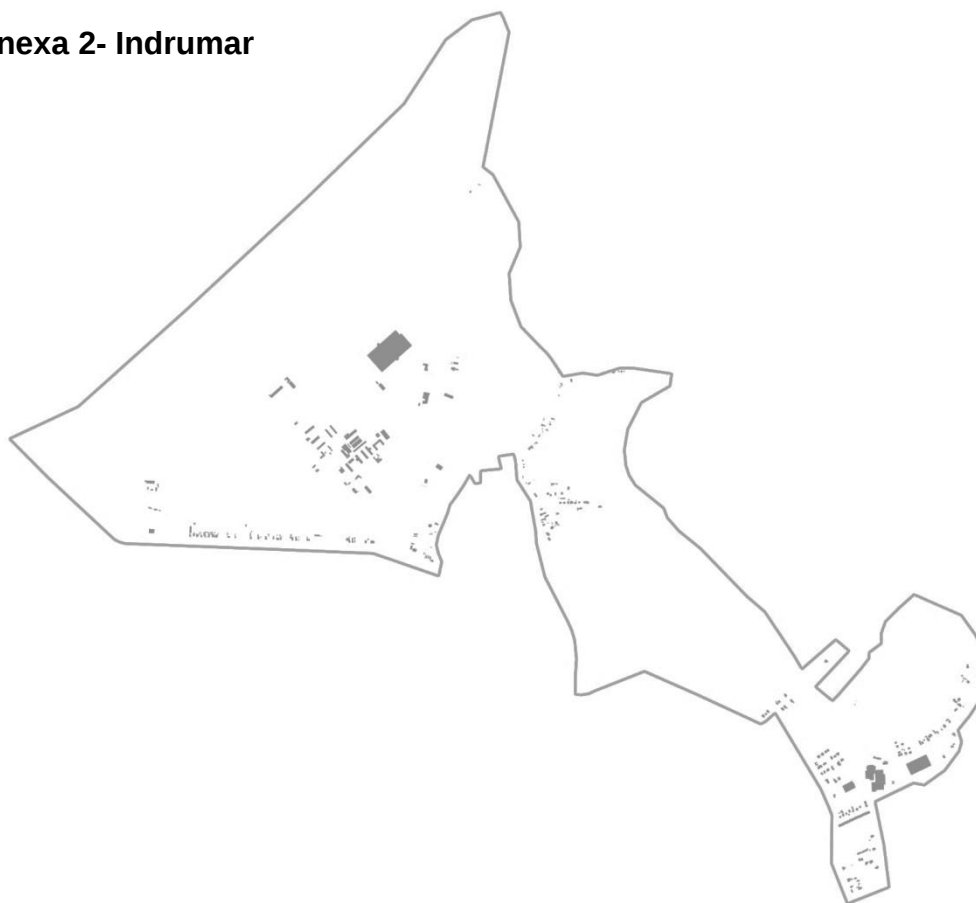


Anexa 2- Indrumar



ÎNDRUMAR

ÎN VEDEREA APLICĂRII REGLEMENTARILOR MASTERPLAN “PUZ pentru creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcțională pentru asigurarea coerenței urbane”

Primăria Municipiului Oradea





Autori:

S.C. Archistuff Studio S.R.L. Oradea



arh.urb. SIM Rodica

arh.urb. POPA Silviu – Adrian

urb. NICODIM Alexandra – Christiana

arh. ROMOCEA Bogdan – Mircea

arh.st. ROMAN Raul – Ionuț

ing. PEREȚ Cornelia

graf. SABAU Mircea-Tudor

INSTALATII ELECTRICE:

ing. CARJA Vasile – Ioan

INSTALATII SANITARE:

ing. ELIAN Trandafir

DRUMAR:

ing. COSMA Bogdan



Primăria Municipiului Oradea

Mentiuni:

Dinamica periferiilor urbane se referă la schimbările și dezvoltările care au loc la marginea orașelor, unde orașele se extind și integrează zone periurbane sau suburbane. Acest proces implică diverse aspecte economice, sociale, și ecologice și este influențat de mai mulți factori.

Principiile de Abordare a Studiului:

În cadrul acestei lucrări, am adoptat o serie de principii fundamentale care au ghidat viziunea și metodologia propusă pentru studiul dinamicii periferiilor urbane. Aceste principii au fost esențiale pentru a asigura o abordare cuprinzătoare, echilibrată și sustenabilă a fenomenului analizat.

1. Interdisciplinaritate

Am considerat esențială integrarea perspectivelor din diverse discipline, cum ar fi economia, sociologia, ecologia, urbanismul și științele politice, pentru a obține o înțelegere completă a dinamicii periferice. Colaborarea între cercetătorii din diferite domenii și practicienii din sectorul public și privat a fost promovată pentru a dezvolta soluții holistice și inovatoare.

2. Contextualizare

Studiile au fost realizate ținând cont de specificitățile locale, incluzând condițiile economice, sociale, culturale și geografice ale fiecărei zone periferice. Analiza contextuală a fost crucială pentru identificarea tendințelor și a factorilor determinanți, iar înțelegerea istoricului dezvoltării urbane și a evoluției periferiilor a oferit perspective valoroase pentru prezentele cercetări.

3. Sustenabilitate

Dezvoltarea durabilă a fost un principiu central în cadrul acestei lucrări, orice strategie propusă fiind gândită pentru a include principii de sustenabilitate, asigurând astfel protecția mediului și utilizarea eficientă a resurselor. Evaluarea impactului ecologic al dezvoltării și propunerea de măsuri de mitigare a efectelor negative au fost aspecte esențiale ale metodologiei adoptate.

4. Participare Comunitară

Implicarea activă a locuitorilor din zonele periferice în procesul de planificare și decizie a fost considerată esențială pentru a asigura că dezvoltarea reflectă nevoile și aspirațiile acestora. Procesul decizional a fost transparent, iar informațiile au fost făcute accesibile comunității pentru a încuraja participarea și a promova responsabilitatea colectivă.

5. Planificare Integrată

Coordonarea planificării între diferitele niveluri de guvernare și sectoare (transport, locuire, mediu) este vitală pentru a asigura o dezvoltare coerentă și armonioasă. În această etapă, de consultarea publicului, servește la integrarea și sincronizarea strategiilor de dezvoltare urbană. Acest proces are scopul de a crea un cadru solid și bine coordonat care va fi prezentat și discutat cu comunitatea. Flexibilitatea și adaptabilitatea planurilor de dezvoltare sunt promovate pentru a răspunde eficient la schimbările economice, sociale și de mediu .

6. Analiză Spațială și Tehnologie

Utilizarea tehnologiilor moderne de analiză spațială, precum GIS, a fost esențială pentru colectarea, analizarea și vizualizarea datelor, oferind o mai bună înțelegere a dinamicii periferiilor. Importanța utilizării de date actualizate și precise a fost subliniată pentru a asigura acuratețea concluziilor și recomandărilor.

7. Abordare Proactivă

Am promovat o planificare anticipativă, în care planificatorii nu doar reacționează la problemele existente, ci anticipează tendințele și dezvoltă strategii pentru a le gestiona proactiv. Utilizarea scenariilor și prognozelor a permis testarea diferitelor ipoteze și pregătirea planurilor alternative în funcție de diverse evoluții posibile.

8. Justiție Socială și Echitate

Am pus un accent deosebit pe abordarea inegalităților economice și sociale, propunând soluții care să promoveze echitatea și incluziunea socială. Asigurarea accesului echitabil la resurse și servicii pentru toate categoriile sociale, în special pentru grupurile vulnerabile, a fost un principiu cheie al propunerii noastre.

Prin aplicarea acestor principii, am urmărit să oferim o abordare comprehensivă, integrată și sensibilă la contextul local pentru studiul dinamicii periferiilor urbane. Aceste principii au ghidat întreaga noastră lucrare, contribuind la dezvoltarea unor strategii sustenabile și echitabile pentru zonele periferice.

Sumar:

Acest îndrumar se adresează specialiștilor din administrația locală, specialiștilor în domeniul amenajării teritoriului și urbanism cât și beneficiarilor prezentelor reglementări, proprietari ai terenurilor cuprinse în studiu. Scopul acestui document este să evidențieze pașii și procesul necesar pentru stabilirea constructibilității terenurilor în cauză în concordanță cu viziunea de dezvoltare a Masterplan- PUZ pentru crearea accesibilității din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcțională pentru asigurarea coerenței urbane.

1. context

Dezvoltarea conectivității la nivel local.

Situația existentă releva o dezvoltare accentuată dezvoltarea a conectivității zonei studiate în ultimii ani:

- Dezvoltarea strazii Calea Bihorului spre vest prin până la intersecția cu drumul E 671.
- Dezvoltarea legăturii Strazii Santaului cu drumul expres, respectiv cu autostrada A3.
- Dezvoltarea drumului de legătură între drumul E671 și Strada Santaului și Strada Matei Corvin.
- Dezvoltarea drumului de legătură zona de dealuri (Paleu) și Calea Bihorului respectiv spre sud Strada Matei Corvin.
- Fluidizarea traficului prin dezvoltarea pasajului supraductat pe relația Oradea Biharia pe drumul E 671 la intersecția cu Strada Calea Bihorului.

Dezvoltarea conectivității în context metropolitan.

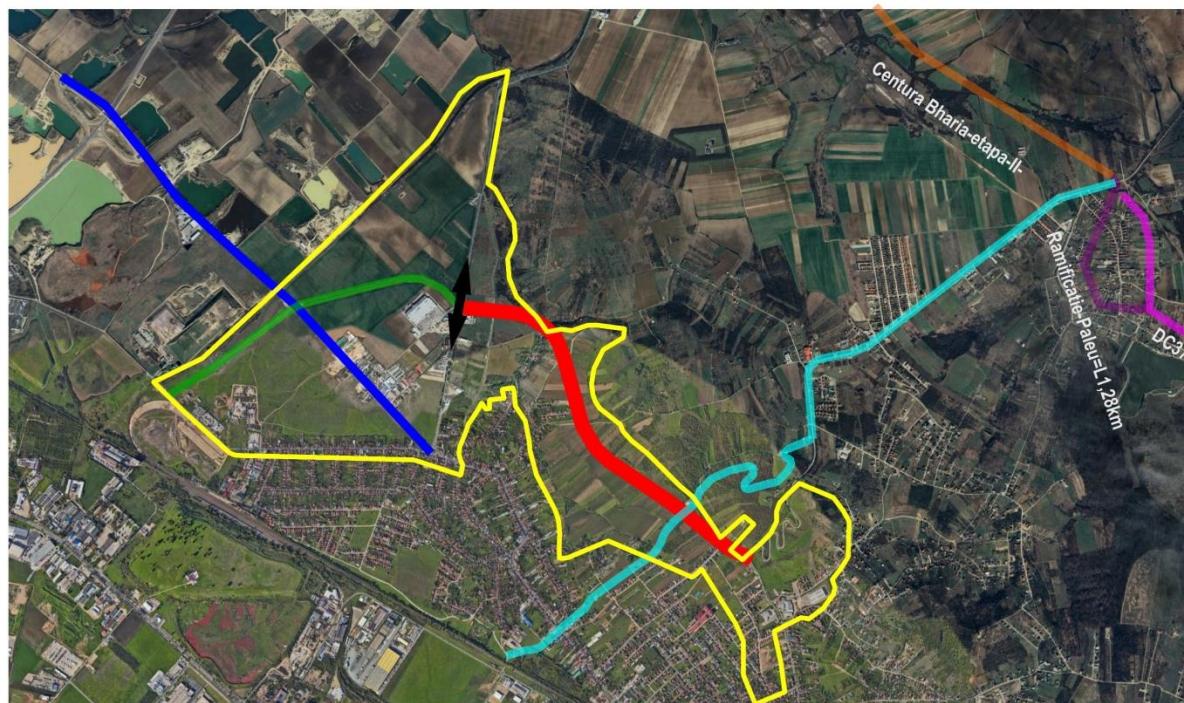
- Dezvoltarea Centurii Paleu ce va avea conectivitate cu drumul în curs de proiectare ce se va dezvolta spre sud din zona dealurilor spre strada Calea Bihorului și Strada Matei Corvin.
- Dezvoltarea inelului metropolitan de nord ce va realiza legătura drumului DN 1 Oradea Cluj cu drumul E671 Oradea Satu Mare prin zona de dealuri la nord de zona luată în studiu. Zona studiată se va conecta la inelul metropolitan de nord prin drumul în curs de proiectare ce va lega strada Calea Bihorului și Strada Matei Corvin.

Relief.

-Zona luată în studiu este în procent de 75% plană cu diferențe reduse de nivel. Diferențele maxime de înălțime se identifică în zona nord-estică a limitei studiate în prezenta documentație, zona care este edificată cu construcții în procent de 70%. Astfel o resursă majoră de teren cu potențial de dezvoltare se regăsește în zona strazii Calea Bihorului la sud și la nord de aceasta, și în zona vestică a limitei de teren studiate în prezenta documentație. Respectiv teritoriul situat între drumul E671, Strada Matei Corvin și calea ferată Oradea- Satu Mare.

01

Conectivitate



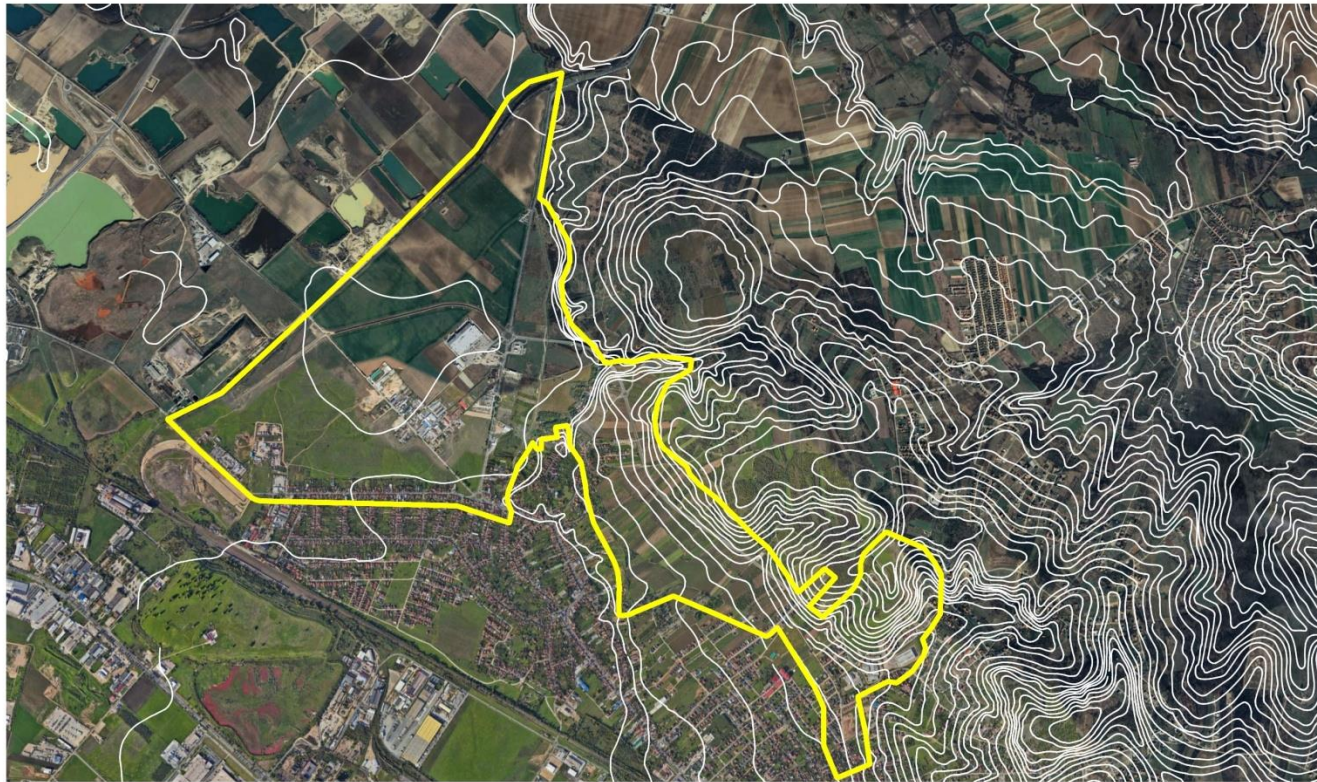
Conectivitatea zonei studiate

- Drum Calea Bihorului- drum existent ce favorizeaza conectivitatea zonei studiate.
- Drum Strada Santaului- drum existent ce face legatura cu drumul Express Nr.16 respectiv cu autostrada A3.
- Drum de legatura E671 cu Strada Santaului si Strada Matei Corvin. Drum in curs de executie.
- Drum de legatura zona de dealuri (Paleu) cu Calea Bihorului si strada Matei Corvin.
- Pasaj supratecan cu rol de fluidizare a traficului pe relatia Oradea-> Biharia.

Astfel avand in vedere faptul ca zona studiata prezinta un potential crescut de conectivitate rutiera, pietonala si a transportului in comun, ca urmare a proiectelor dezvoltate cat si a celor in stadiu de executie sau proiectare, s-a luat decizia studierii potentialului urbanistic al zonei in cauza, pentru o dezvoltare coerenta.

02

Relief



Relieful zonei studiate



*Curbe de nivel existente

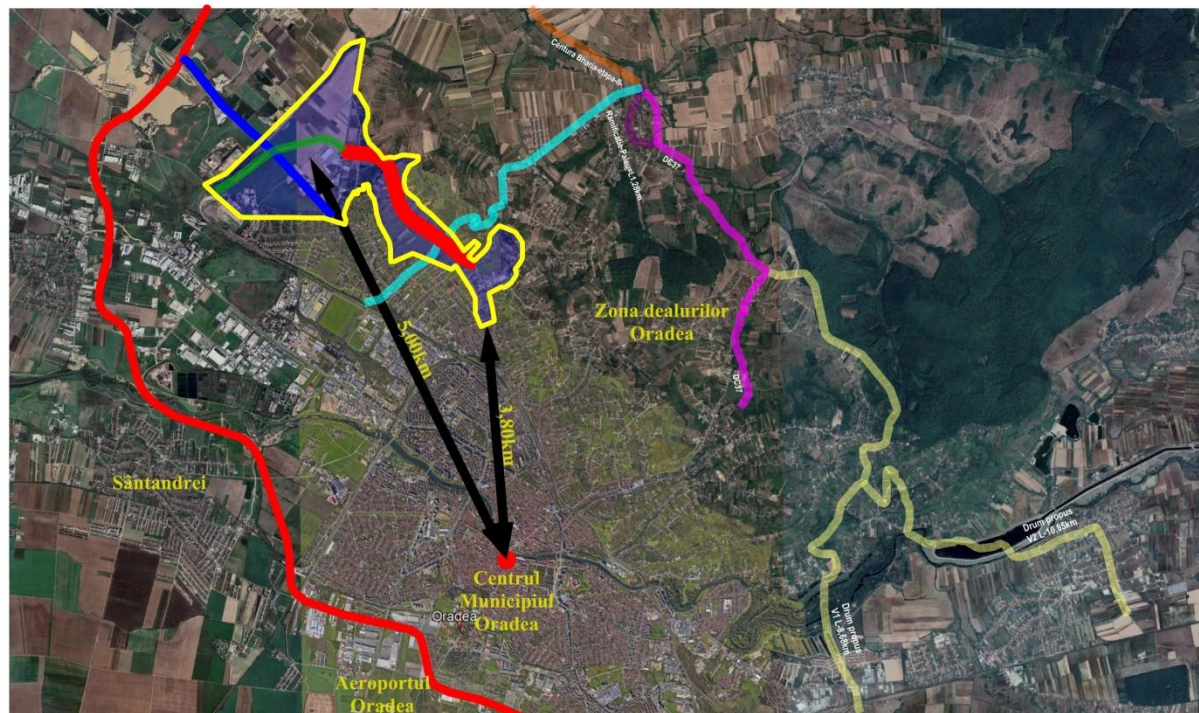
*Diferentele maxime de nivel identificate in zona studiate sunt de cca.75m

Cca. 50% din zona luata in studiu prezinta diferente mici de nivel fiind posibila dezvoltarea a corpurilor de cladiri cu intinderi mari asimilate functiunilor teritiare- logistica etc.

Astfel avand in vedere faptul ca zona studiate este in proportie de cca 50% plana aceasta favorizeaza dezvoltarea de cladiri cu intideri mari asimilate functiunilor teritiare- logistica, locuire de mari dimensiuni. Totodata zona cu relief, zona de dealuri, prezinta potentialul dezvoltarilor de cladiri cu dimensiuni reduse asimilate locuirii de tip individual.

03

Pozitionare



Pozitionarea zonei studiate in raport cu orasul Oradea

Zona studiata este amplasata in zona de nord- vest a Municipiului Oradea, situata fiind la cca. 5,00km fata de centrul Municipiului Oradea.

Zona beneficiaza de transport in comun (autobuz) a caror statii se gasesc pe strada Matei Corvin, Calea Bihorului.

Prin pozitionarea in raport cu zona centrala a Municipiului Oradea, zona reprezinta periferia de nord- vest a municipiului compusa din cartierele Oncea si Episcopia.

Zona de intravilan luata in studiu este ocupata de locuinte individuale cu densitate mica si zona de activitati economice cu caracter terțiar situata in apropierea drumului E671.

2. tendințe

Tendinte.

-S-a identificat tendinta de expansiune a zonei de locuire individuala si a zonelor de activitati nepoluante inspre vest in zona in zona cartierului Oncea, zona strazilor Padurii, Calea Bihorului, Drumul Hotarului, Strada Zorilor etc.

-Totodata s-a identificat tendinta de expansiune activitatilor tertiare si de tip comercial dezvoltate in unitati de mari dimensiuni in proximitatea strazii Santaului si drumului E671 Oradea Satu Mare.

3. viziune

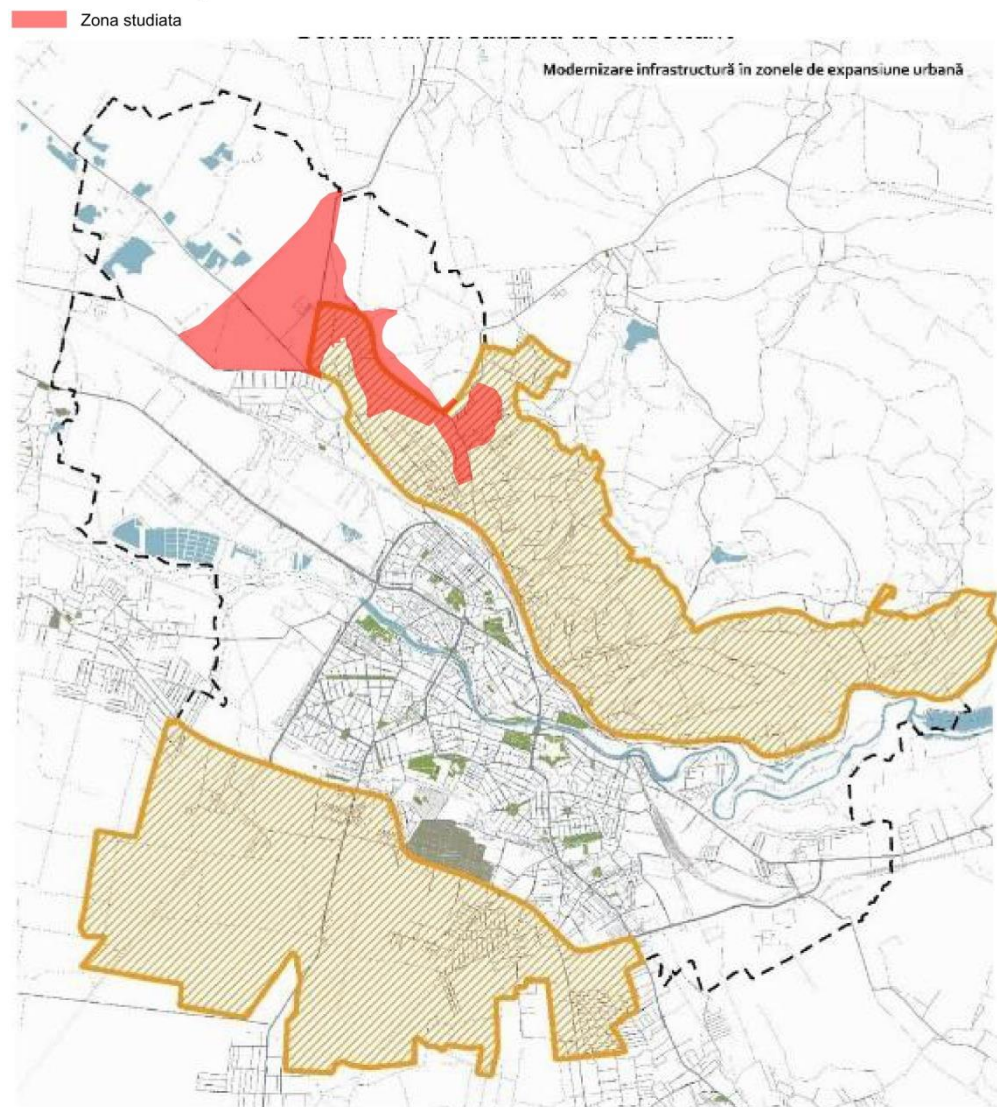
Viziune.

-Avand in vedere aspectele mentionate se previzioneaza posibilitatea extinderii zonei de intravilan cu suprafetele de teren marcate expres in prezenta documentatie. Prezenta documentatie de tip PUZ reprezinta viziunea generala de dezvoltarea a noilor zone functionale si a infrastructurii rutiere, cat si reglementarile cadru pentru zonele functionale previzionate in directa concordanta cu reglementarile existente, relief, tendintele identificate cat si conectivitatea existenta a zonei.

-Viziunea PUZ va fi aplicată prin PUZ-uri de zona care vor stabili si reglementa in detaliu fiecare dintre zonele in cauza.

-Fiecare "PUZ de zona" asa cum este denumit in prezenta documentatie va stabili servitutile de utilitate publica aferente dezvoltarii tramei stradale de interes local, infrastructura edilitara, spatiile verzi, reglementari de constructibilitate asupra parcelelor destinate edificarii de constructii etc, in directa concordanta cu viziune prezentei documentatii (PUZ) si a Masterplan aprobat.

Zona studiată reprezintă rezerva de teren a Municipiului Oradea din zona de nord-vest. Zona este în prezent în proporție de 50% teren neconstruit, fără rețea de drumuri amenajate.



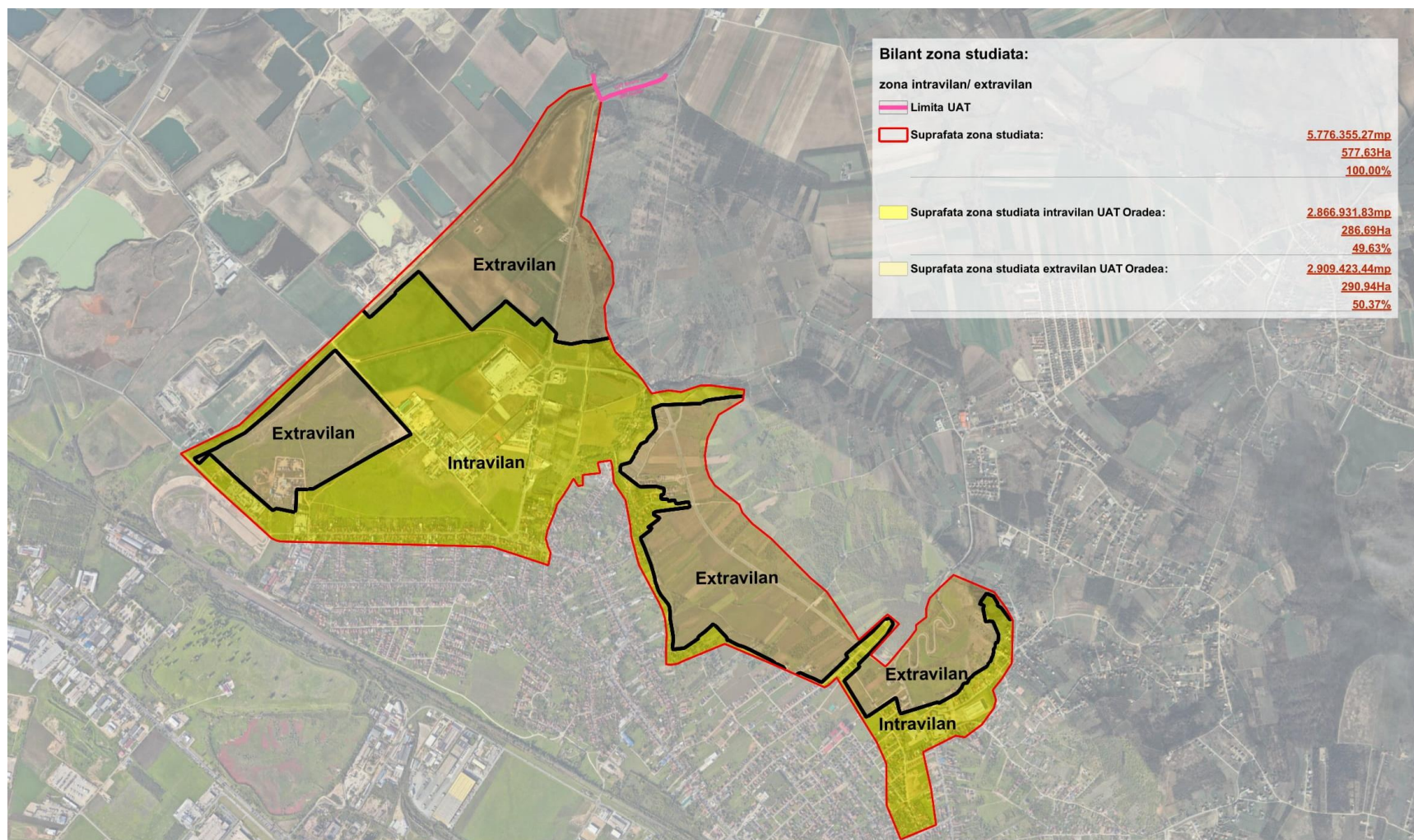
Analiza axelor de dezvoltare a municipiului Oradea prezintă o dezvoltare în lungul Crisului Repede pentru axa Est- Vest axa care în proporție de 80% atinge limitele UAT fiind ocupată în preponderent de activități mixte și locuire în zona de est și activități cu caracter industrial în zona de vest unde de-a lungul ultimilor 10 ani s-a dezvoltat o conectivitate rutieră ridicată.

Axa de dezvoltare Nord-Sud prezintă două zone cu întindere considerabilă care reprezintă zone de terenuri situate în extravilan, reprezentând rezerve importante de teren care pot fi utilizate și dezvoltate sustenabil prin aplicarea unor previziuni de reglementare și implementare pe termen mediu și lung.

Zona de Nord, care este studiată în prezenta documentație prezintă o conectivitate ridicată odată cu dezvoltarea drumului Calea Bihorului cât și a drumului care leagă zona Paleu de zona industrială a municipiului, și care străbate perpendicular zona de studiu cât și alte drumuri existente/ previzionate.

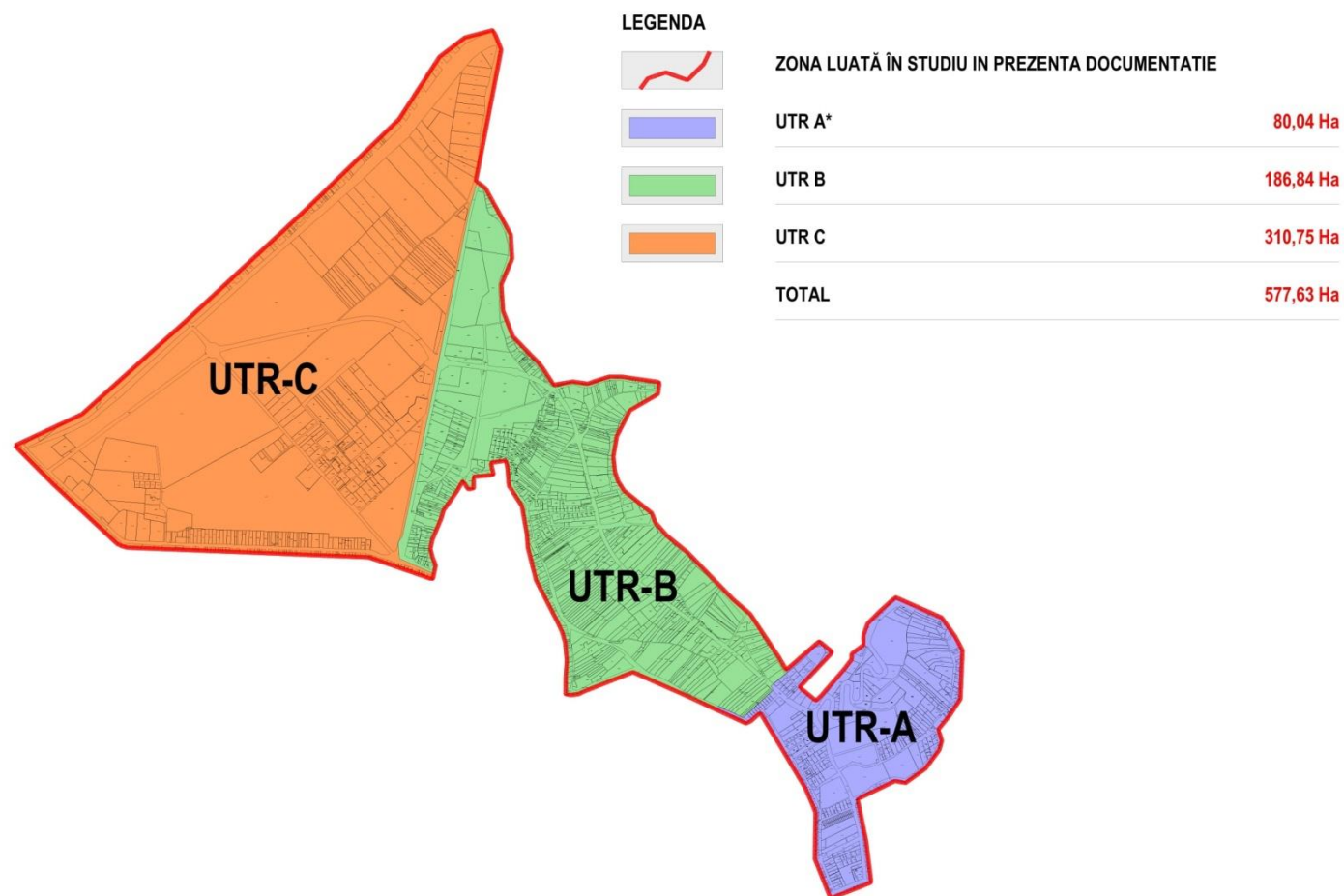
Relieful este unul favorabil dezvoltării activităților mixte pentru centrul și estul zonei de studiu. Pentru zona de vest cea care se întinde de la drumul DN19 la calea ferată Oradea-Valea lui Mihai relieful nu prezintă diferențe de nivel semnificative, fapt ce favorizează dezvoltarea activităților terțiare și de mari dimensiuni, în concordanță cu activitățile existente în zona.

Zona studiata este alcatuita din 286,69 hectare teren aflat în intravilan si 290,94 hectare de teren aflate in extravilan. Zona de studiu a documentatiei "PUZ pentru creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare functională pentru asigurarea coerenței urbane" are o suprafata totală de 577,63 hectare.



În urma analizelor urbanistice realizate asupra teritoriului studiat s-a concluzionat faptul ca din punct de vedere al relatiilor spatiale functionale (relief, forma parcellarului, infrastructura existenta, documentatii aprobate anterior, se pot stabili trei UTR-uri distincte din punct de vedere al reglementarilor previzionate, si al operatiunilor cu privire la urbanizarea/ restructurarea terenurilor.

Aceste trei zone majore au fost definite in cadrul documentatiei cu UTR-A; UTR-B si UTR-C. Reglementarile previzionate ale acestora care sunt detaliate in plansele demunite Fisa UTR-A- U15.4; Fisa UTR-B- U15.5 si Fisa UTR-C- U15.6.

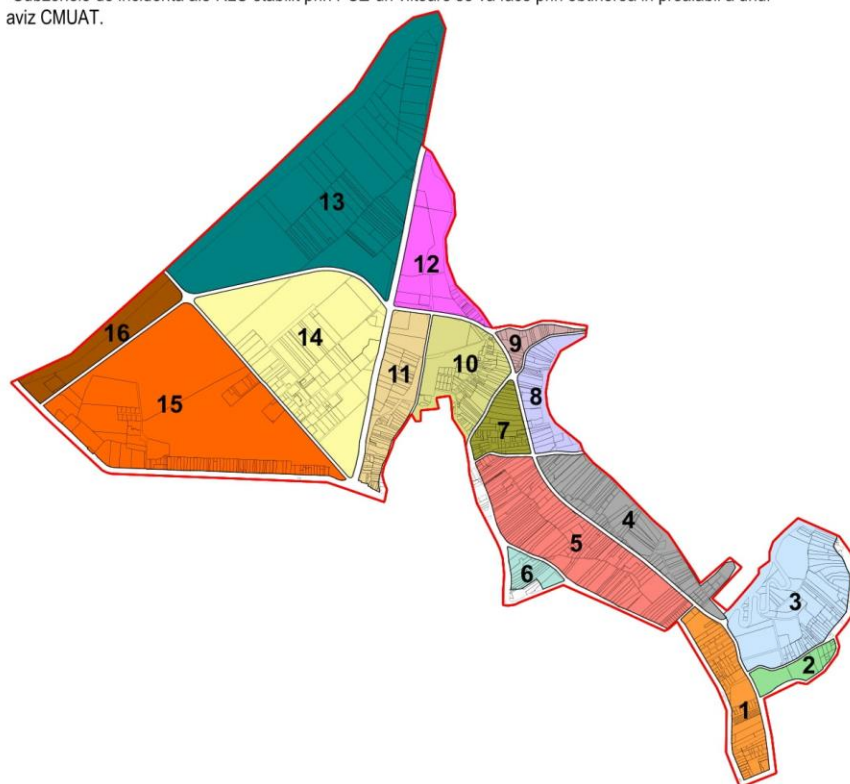


UTR-urile A, B si C vor fi subimpartite in subzone denumite "Subzone de reglementare PUZ (prescurtat SR)". Documentatiile de urbanism viitoare vor analiza si reglementa intreaga subzona din care face parte terenul care initiaza documentatia. Documentatiile vor urmarii punerea in aplicare a servitutilor e utilitate publica, functiunile previzionate si asigurarea dotarilor publice necesare reglementari specifice. Se va avea in vedere la momentul reglementarii terenurilor regulamentul cadru din prezenta documentatie pentru fiecare subzona in parte.

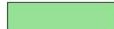
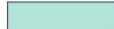
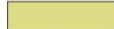
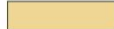
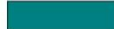
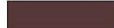
SUBZONE PREVIZIONATE DE REGLEMENTARE PUZ (denumite prescurtat SR)

*Subzonele marcate in prezenta ilustrare sunt previzionate si reprezinta zone de studiu ce se vor analiza si reglementa prin PUZ-uri viitoare (PUZ de zona).

*Subzonele de incidenta ale RLU stabilit prin PUZ-uri viitoare se va face prin obtinerea in prealabil a unui aviz CMUAT.



SUBZONE DE REGLEMENTARE PUZ (SR) 16 Subzone

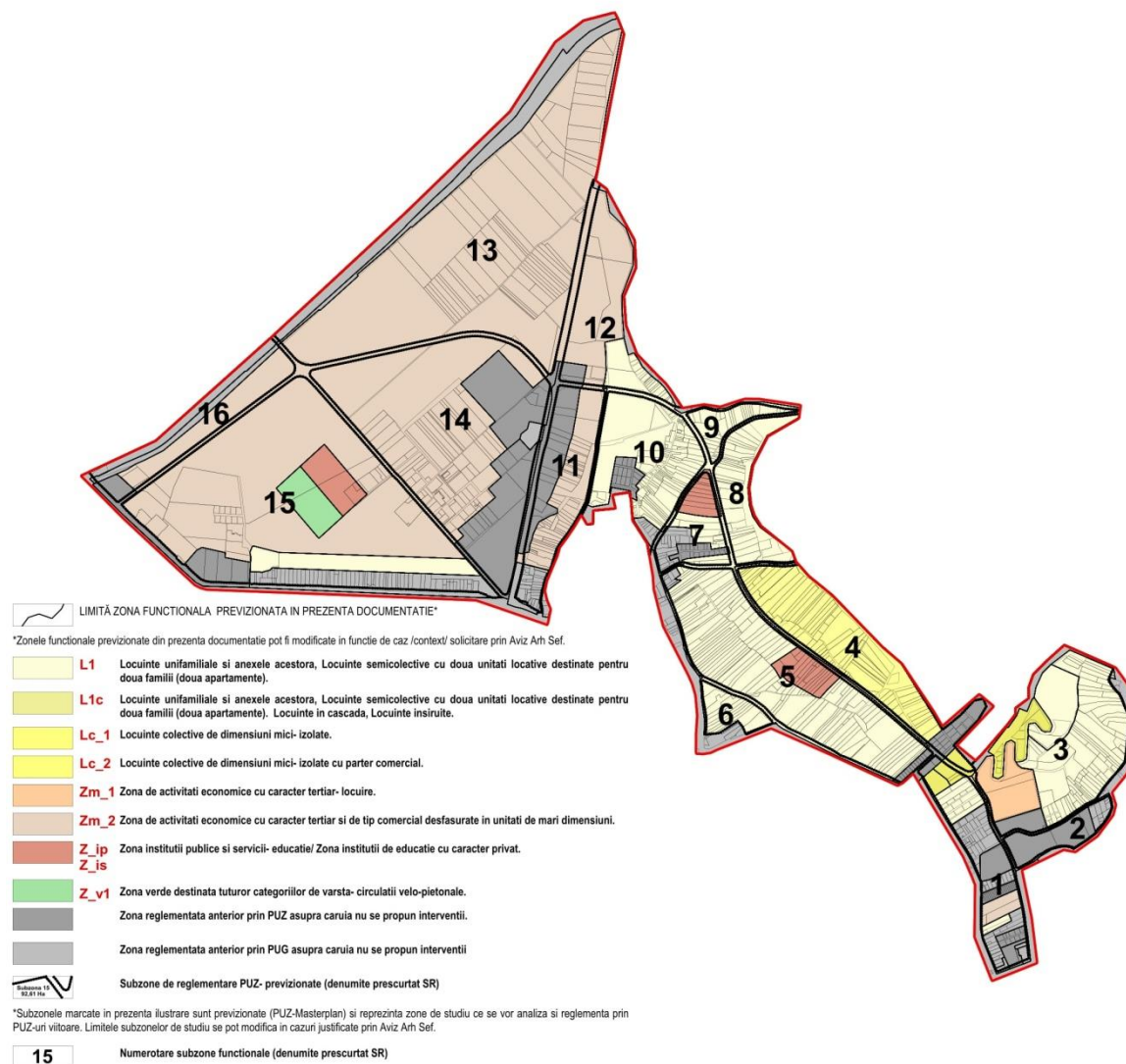
	- Subzona 1 (Suprafață = 17,38 Ha, 133 parcele)
	- Subzona 2 (Suprafață = 5,79 Ha, 14 parcele)
	- Subzona 3 (Suprafață = 39,56 Ha, 112 parcele)
	- Subzona 4 (Suprafață = 26,71 Ha, 109 parcele)
	- Subzona 5 (Suprafață = 53,50 Ha, 160 parcele)
	- Subzona 6 (Suprafață = 4,50 Ha, 17 parcele)
	- Subzona 7 (Suprafață = 9,04 Ha, 70 parcele)
	- Subzona 8 (Suprafață = 12,38 Ha, 37 parcele)
	- Subzona 9 (Suprafață = 4,36 Ha, 38 parcele)
	- Subzona 10 (Suprafață = 23,42 Ha, 151 parcele)
	- Subzona 11 (Suprafață = 19,61 Ha, 95 parcele)
	- Subzona 12 (Suprafață = 23,14 Ha, 32 parcele)
	- Subzona 13 (Suprafață = 113,33 Ha, 70 parcele)
	- Subzona 14 (Suprafață = 69,11 Ha, 109 parcele)
	- Subzona 15 (Suprafață = 92,61 Ha, 115 parcele)
	- Subzona 16 (Suprafață = 16,57 Ha, 4 parcele)

Total suprafață studiată

5.776.355,27 m² (100%)

Nota: Limitele subzonelor de reglementare PUZ (denumite prescurtat SR) se vor pot modifica in cazuri justificate prin Aviz Arh Sef.

ZONE FUNCTIONALE PREVIZIONATE (zonificare functionala)



Nota: Zonele functionale previzionate din prezenta documentatie pot fi modificate in functie de caz /context/ solicitare prin Aviz Arh Sef.

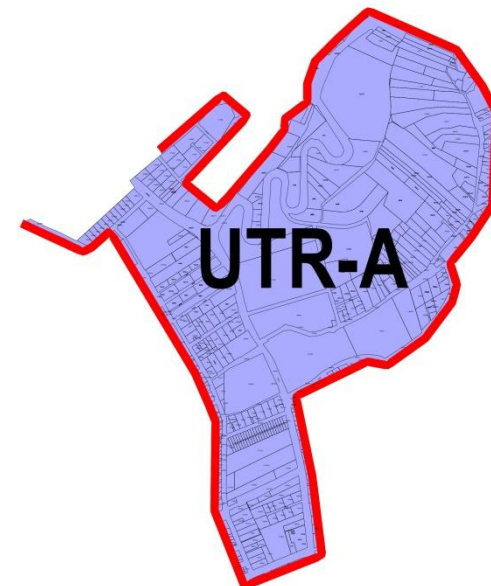
4. procedura de introducere de noi terenuri agricole in intravilanul mun. Oradea in concordanta cu viziune de dezvoltare.

Avand in vedere PUG Oradea, Articolul 4, alineatul 1 din Regulamentul Local de Urbanism unde se mentioneaza: ” Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul municipiului, care nu se va extinde pe perioada de valabilitate a PUG. Prin excepție, introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate, la inițiativa Consiliului Local și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică”. Construirea terenurilor in concordanta cu reglementarile prezentei documentatii se va face dupa urmatorul proces:

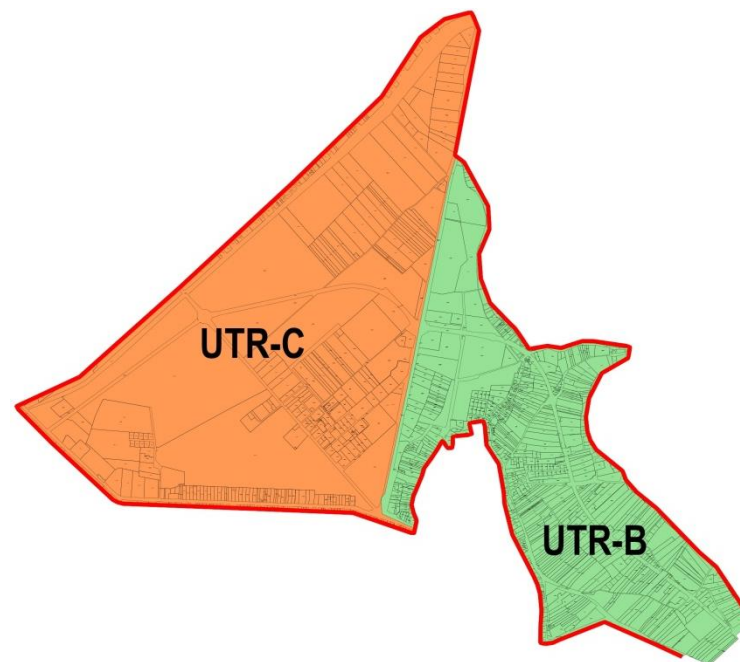
Avand in vedere situatia existenta a elementelor ce compus zona luata in studiu se identifica doua categorii de terenuri evidentiata in prezenta documentatie din punct de vedere al procesului de introducere de noi terenuri agricole in intravilan in concordanta cu reglementarile previzionate in prezenta documentatie.



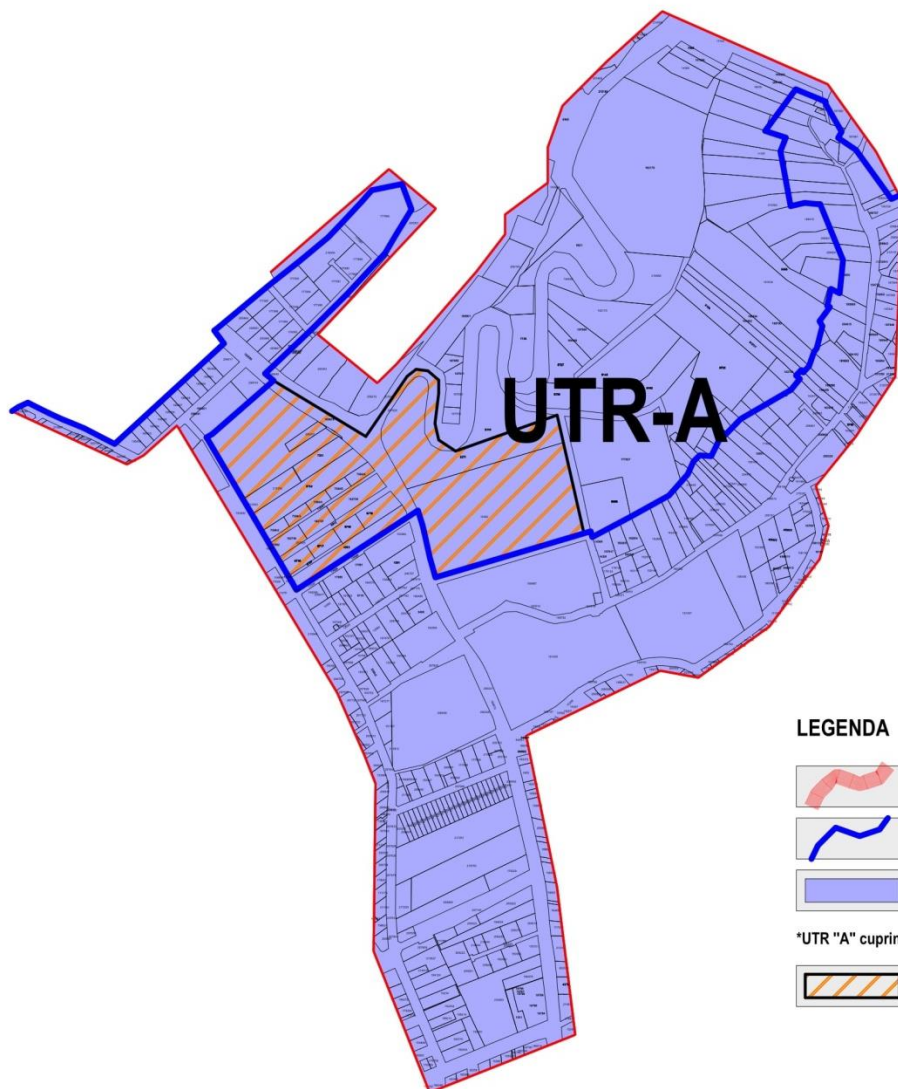
UTR-A: Terenurile situate in "UTR-A"- Sunt terenuri aflate in intravilanul localitatii si asupra caror sunt previzionate reglementari sau sunt pastrate cele existente in functie de caz. Aceasta include si terenuri situate in extravilan care vor avea posibilitatea de a fi introduse in intravilan odata cu aprobarea prezentei documentatii urmand a fi reglementate punctual prin PUZ-uri de zona in etape viitoare, unde se vor respecta servitutile de utilitate publica stabilite in prezenta documentatie, zonificarea functionala, dotarile publice previzionate, cat si asigurarea echiparii edilitare si amenajarea drumurilor.



UTR-B si UTR-C: Terenurile situate in "UTR-B" si "UTR-C" -Sunt terenuri aflate in intravilanul localitatii si asupra caror sunt previzionate reglementari sau sunt pastrate cele existente in functie de caz. Aceste UTR-uri includ si terenuri situate in extravilan care vor avea posibilitatea de a fi introduse in intravilan prin PUZ-uri de zona in etape viitoare, unde se vor respecta servitutile de utilitate publica stabilite in prezenta documentatie, zonificarea functionala, dotarile publice previzionate cat si asigurarea echiparii edilitare si amenajarea drumurilor.



Identificare terenuri din cadrul UTR-A*



LEGENDA



ZONA LUATĂ ÎN STUDIU ÎN PREZENTA DOCUMENTAȚIE



LIMITA INTRAVILAN EXISTENT



UTR-A

*UTR "A" cuprinde un număr de 5 subzone de reglementare ce se vor analiza și reglementa prin PUZ în etape viitoare.



Terenuri care au posibilitatea de a trece în intravilan prin documentații de tip PUZ, fără realizarea procedurii de extindere prealabilă a intravilanului cu culoarele de utilitate publică (drumuri și rețele). Dezvoltarea acestora se poate face concomitent cu reglementarea loturilor destinate dezvoltării

Procedura reglementarii terenurilor din **UTR- A UTR B si UTR-C:**

In UTR-A; UTR-B si UTR-C se regasesc terenuri situate in intravilan sau in extravilan. Pentru acestea s-au prevazut etape ce vor fi urmate in vederea introducerii in intravilan (daca este cazul) reglementari in directa concordanta cu prezenta viziune de dezvoltare.

Etapele necesare pentru terenuri situate in intravilan:

Etapă 1: Initierea documentatiei de oportunitate in vederea obtinerii avizului CMUAT. Se va urmări respectarea urmatoarelor conditii:

-acces la drum public*.

-acces la retele edilitare (echipare completa a strazii)*.

-conformarea parcelarului la servitutile de utilitate publica (acolo unde este cazul).

-asigurarea compatibilitatii functionale a investitiei propuse, asigurarea incadrării/ corelării cu regulamentul cadru aferent zonei din care face parte prezenta documentatie.

! *Daca la momentul solicitării avizului de oportunitate parcela in cauza nu are asigurata infrastructura, respectiv asigurarea accesului la retele edilitare (acces la drumuri publice amenajate cu strat de uzura asfalt, trotuare pietonale, borduri si rigole de scurgere a apei pluviale; retele edilitare (echipare completa), oportunitatea investitiei va fi conditionata de realizarea/ construirea in prealabil a infrastructurii si predarea catre domeniul public a lucrarilor/ amenajarilor realizate cu privire la drumurile publice si retele edilitare extinse pana la proprietatea in cauza. Drumurile si retelele se vor amenaja pana la proprietatea in cauza pe toata lungimea frontului sau fronturilor in cazul parcelelor de colt. Extinderea retelelor si a drumurilor amenajate se va face de la punctul cel mai apropiat, in relatie cu drumurile deja amenajate si echipate edilitar.

Pentru realizarea lucrarilor de amenajare a drumurilor se va realiza un proiect tehnic care va avea in vedere respectarea profilelor previzionate in prezenta documentatie. Documentatia tehnica Aviz CMUAT cu privire la

stabilirea culoarului de utilitate publica unde se vor prezenta planuri de amplasament si delimitare a imobilelor pentru terenurile ce urmeaza a fi cedate pentru formarea profilului unitar al drumului sustinute de declaratii notariale ale proprietarilor cu privire la acest fapt.

Aprobarea in Consiliul Local documentatiei de urbanism va fi posibila doar după receptionarea lucrarilor de extindere a retelelor edilitare si a drumurilor publice.

Daca prin documentatia de urbanism (PUZ de zona) sunt propuse drumuri noi fata de cele previzionate in prezenta documentatie, acestea se vor amenaja cu strat de uzura asfalt, trotuare pietonale, rigole de scurgere a apelor pluviale, si echiparea edilitara completa prealabil aprobarii acesteia in HCL, respectand conditiile mentionate in Avizul Arh.Sef al PUZ de zona.

Notă: Prin avizul arhitectului-șef pot fi menționate caracteristici sau particularități specifice, în funcție de caz sau de contextul investiției solicitate, care nu au fost prevăzute explicit în prezentul material, în măsura în care acestea au rolul de a clarifica sau particulariza investiția propusă pentru inițiere. Atât în etapele procedurii de elaborare, cât și în fazele necesare atingerii obiectivului investiției, aceste aspecte vor fi menționate în mod explicit în avizul arhitectului-șef, dacă se consideră necesar.

Proiectele de amenajare a infrastructurii rutiere, precum și extinderea rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații etc.) vor fi realizate, în funcție de circumstanțele concrete ale fiecărui caz, fie prin investiții din fonduri private, fie prin încheierea unor parteneriate public-private. Alegerea formei de finanțare va ține cont de fezabilitatea economică, de cadrul legal aplicabil și de interesul public, fiind stabilită prin negociere directă, proceduri competitive sau alte mecanisme specifice, în conformitate cu legislația în vigoare.

Etapă 2: Implementarea conditiilor din avizul CMUAT prin propuneri urbanistice in vederea realizarii obiectivului:

- zona de studiu in directa concordanta cu cerintele solicitate.
- terenurile necesare pentru formarea culoarelor de utilitate publica.

-conditii suplimentare in functie de caz si context pentru realizare procesului de elaborare, avizare si aprobare a documentatiei de urbanism initiate.

-locatia de unde se vor extinde retelele edilitare si amenajarea drumurilor. (acolo unde este cazul).

Etapa 3: Realizarea proiectelor tehnice aferente drumurilor și rețelelor edilitare se va efectua, dacă este necesar, conform precizărilor din Avizul de Oportunitate. În vederea obținerii Avizului CMUAT pentru aceste proiecte tehnice, este obligatorie întocmirea unei documentații tehnice și a unor schițe cadastrale, realizate de specialiști atestați, în colaborare cu elaboratorul documentației de urbanism, pentru delimitarea culoarului de acces aferent drumului public. La momentul solicitării Avizului CMUAT, se va face dovada privind posibilitatea de implicare a terenurilor corespunzătoare culoarului de drum pentru stabilirea categoriei juridice de utilizare a terenului (recomandat drum public). Dacă implica transfer sau schimb de teren acesta se va realiza în concordanță cu legislația în vigoare în acord cu (beneficiari/proprietari ai terenurilor afectate) sau, în situații justificate de interes public, prin proceduri precum negocierea directă, vânzarea, schimbul, exproprierea sau alte mijloace juridice -obținerea avizului CMUAT pentru proiectul tehnic de drum și rețele edilitare în baza documentației tehnice și schitelor cadastrale realizate de specialiști atestați în corelare cu prezenta documentație de urbanism pentru stabilirea culoarului necesar dezvoltării drumului public de acces.

Etapa 4: Executarea lucrărilor (valabil dacă este necesar **etapa 3**).

-se vor executa lucrările cu privire la extinderea rețelelor edilitare. Lucrările vor fi recepționate și puse în funcțiune.

-se vor executa lucrările cu privire la amenajarea drumurilor, pistelor de bicicletă spațiilor verzi din componenta profilelor. Lucrările vor fi recepționate și date în folosință.

Etapa 5: Obținerea avizelor și acordurilor necesare în derularea procesului de elaborare a documentației de urbanism.

Etapa 6: Informarea si consultarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism conform Ordinului 2701/2010.

Etapa 7: Aprobarea in consiliul local a documentatiei de urbanism si a regulamentului aferent*. La momentul inaintarii spre aprobare a documentatiei de urbanism in Consiliul Local se va face dovada finalizarii lucrarilor de extindere a retelelor si amenajare a drumurilor publice.

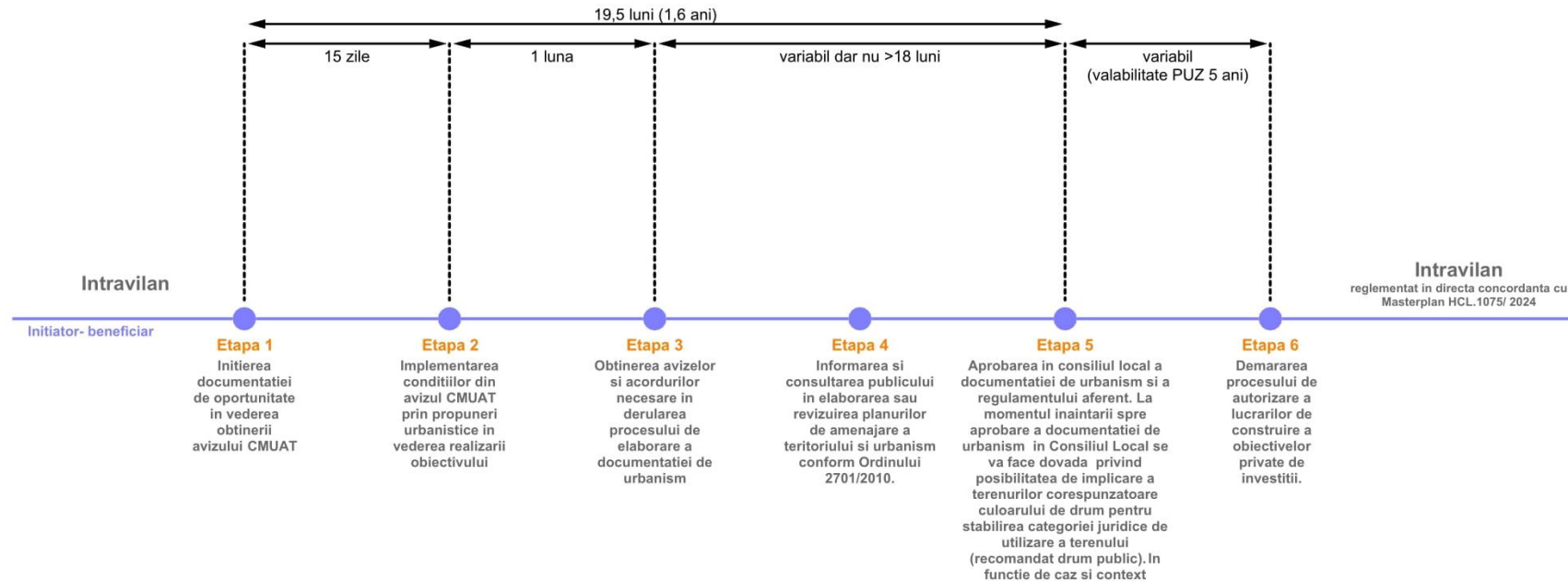
!*În situația în care, la momentul înaintării documentației spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Oradea, nu se poate face dovada recepționării lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare și a drumurilor publice aferente traseului stabilit prin Avizul de Oportunitate, documentația va fi respinsă. Aceasta va putea fi reluată în procesul de aprobare doar după îndeplinirea tuturor condițiilor impuse de autoritățile competente.

Etapa 8: Demararea procesului de autorizare a lucrarilor de construire a obiectivelor private de investitii pe terenurile reglementate prin PUZ de zona.

(a se vedea schema 01; 02 de ilustrare a procedurii de reglementare teren in concordanta cu viziunea de dezvoltare).

1 Graficul etapelor necesare pentru reglementarea terenurilor situate in intravilan in directa concordanta cu viziune de dezvoltare Masterplan aprobat cu HCL. 1075/ 2024:

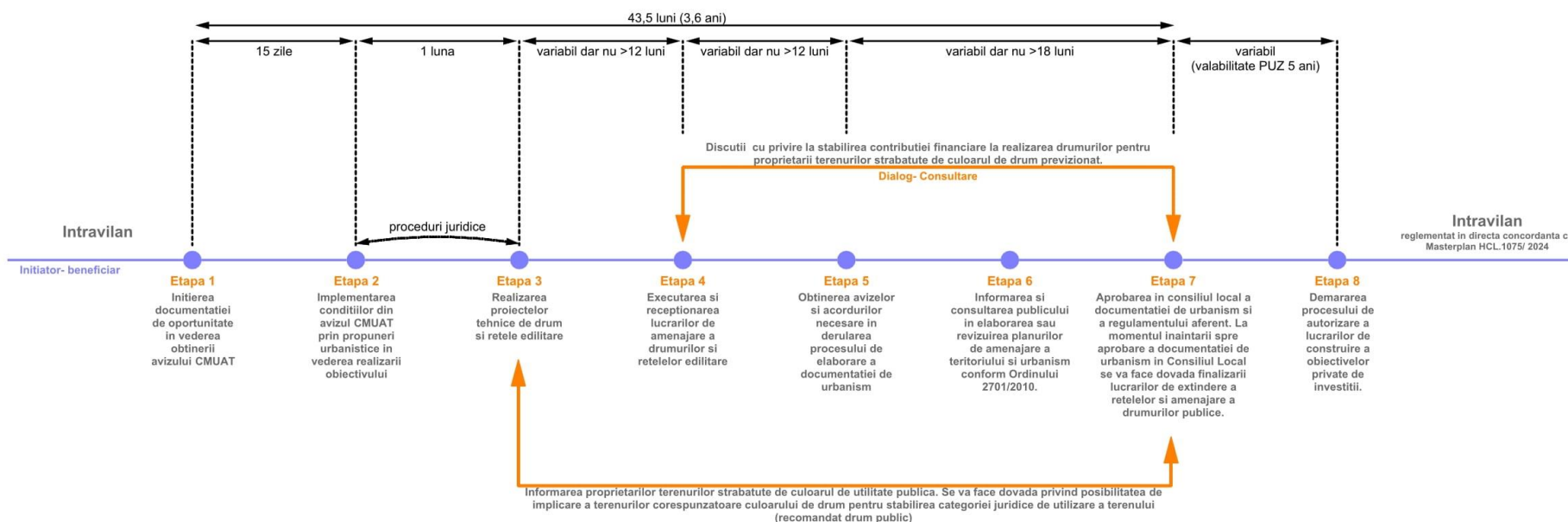
-in cazul in care nu este necesara extinderea retelelor edilitare si amenajare a drumurilor publice.



Nota 01: Termenele mentionate prevad durata maximala in cazul in care etapele sunt succesive. Daca etapele se realizeaza concomitent timpul de realizare este semnificativ mai mic in functie de caz si context

Nota 02: Prezentele grafice sunt caracteristice. Acestea vor fi precedate dupa aprobarea PUZ-ului de o procedura cuprinzatoare a tuturor etapelor subsecvente.

-in cazul in care este necesara extinderea retelelor edilitare si amenajare a drumurilor publice.



Nota 01: Termenele mentionate prevad durata maxima in cazul in care etapele sunt succesive. Daca etapele se realizeaza concomitent timpul de realizare este semnificativ mai mic in functie de caz si context

Nota 02: Prezentele grafice sunt caracteristice. Acestea vor fi precedate dupa aprobarea PUZ-ului de o procedura cuprinzatoare a tuturor etapelor subsecvente.

Etapele necesare pentru terenuri situate in extravilan:

Etapa 1: Initierea documentatiei de oportunitate in vederea obtinerii avizului CMUAT. Se va urmari respectarea urmatoarelor conditii:

- acces la drum public*.
- acces la retele edilitare (echipare completa a strazii)*.
- conformarea parcelarului la servitutile de utilitate publica (acolo unde este cazul).
- asigurarea compatibilitatii functionale a investitiei propuse, asigurarea incadrarii/ corelarii cu regulamentul cadru aferent zonei din care face parte prezenta documentatie.

! *Daca la momentul solicitarii avizului de oportunitate parcela in cauza nu are asigurata infrastructura, respectiv asigurarea accesului la retele edilitare (acces la drumuri publice amenajate cu strat de uzura asfalt, trotuare pietonale, borduri si rigole de scurgere a apei pluviale; retele edilitare (echipare completa), oportunitatea investitiei va fi conditionata de realizarea/ construirea in prealabil a infrastructurii si predarea catre domeniul public a lucrarilor/ amenajarilor realizate cu privire la drumurile publice si retele edilitare extinse pana la proprietatea in cauza. Drumurile si retelele se vor amenaja pana la proprietatea in cauza pe toata lungimea frontului sau fronturilor in cazul parcelelor de colt. Extinderea retelelor si a drumurilor amenajate se va face de la punctul cel mai apropiat, in relatie cu drumurile deja amenajate si echipate edilitar.

Pentru realizarea lucrarilor de amenajare a drumurilor se va realiza un proiect tehnic care va avea in vedere respectarea profilelor previzionate in prezenta documentatie. Documentatia tehnica Aviz CMUAT cu privire la stabilirea culoarului de utilitate publica unde se vor prezenta planuri de amplasament si delimitare a imobilelor pentru terenurile ce urmeaza a fi cedate pentru formarea profilului unitar al drumului sustinute de declaratii notariale ale proprietarilor cu privire la acest fapt.

Aprobarea in Consiliul Local documentatiei de urbanism va fi posibila doar după receptionarea lucrarilor de extindere a retelelor edilitare si a drumurilor publice.

Daca prin documentatia de urbanism (PUZ de zona) sunt propuse drumuri noi fata de cele previzionate in prezenta documentatie, acestea se vor amenaja cu strat de uzura asphalt, trotuare pietonale, rigole de scurgere a apelor pluviale, si echiparea edilitara completa prealabil aprobarii acesteia in HCL, respectand conditiile mentionate in Avizul Arh.Sef al PUZ de zona.

Proiectele de amenajare a infrastructurii rutiere, precum și extinderea rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații etc.) vor fi realizate, în funcție de circumstanțele concrete ale fiecărui caz, fie prin investiții din fonduri private, fie prin încheierea unor parteneriate public-private. Alegerea formei de finanțare va ține cont de fezabilitatea economică, de cadrul legal aplicabil și de interesul public, fiind stabilită prin negociere directă, proceduri competitive sau alte mecanisme specifice, în conformitate cu legislația în vigoare.

Etapa 2: Implementarea condițiilor din avizul CMUAT prin propuneri urbanistice în vederea realizării obiectivului:

- zona de studiu în directă concordanță cu cerințele solicitate.
- terenurile necesare pentru formarea culoarelor de utilitate publică.
- condiții suplimentare în funcție de caz și context pentru realizarea procesului de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism inițiate.
- locuția de unde se vor extinde rețelele edilitare și amenajarea drumurilor. (acolo unde este cazul).

Etapa 3: Realizarea proiectelor tehnice aferente drumurilor și rețelelor edilitare se va efectua, dacă este necesar, conform precizărilor din Avizul de Oportunitate. În vederea obținerii Avizului CMUAT pentru aceste proiecte tehnice, este obligatorie întocmirea unei documentații tehnice și a unor schițe cadastrale, realizate de specialiști atestați, în colaborare cu elaboratorul documentației de urbanism, pentru delimitarea culoarului de acces aferent drumului public. La momentul solicitării Avizului CMUAT, se va face dovada privind posibilitatea de implicare a terenurilor corespunzătoare culoarului de drum pentru stabilirea categoriei juridice de utilizare a terenului (recomandat drum public). Dacă implică transfer sau

schimb de teren acesta se va realiza in concordanta cu legislatia in vigoare in acord cu (beneficiari/proprietari ai terenurilor afectate) sau, în situații justificate de interes public, prin proceduri precum negocierea directă, vânzarea, schimbul, exproprierea sau alte mijloace juridice. -obținerea avizului CMUAT pentru proiectul tehnic de drum si retele edilitare in baza documentatiei tehnice si schitelor cadastrale realizate de specialisti atestati in corelare cu prezenta documentatie de urbanism pentru stabilirea culoarului necesar dezvoltarii drumului public de acces.

Etapa 4: Executarea lucrarilor (valabil daca este necesar **etapa 3**).

-se vor executa lucrarile cu privire la extinderea retelelor edilitare. Lucrarile vor fi receptionate si puse in functiune.

-se vor executa lucrarile cu privire la amenajarea drumurilor, pistelor de bicicleta spatiilor verzi din componenta profilelor. Lucrarile vor fi receptionate si date in folosinta.

Etapa 5: Obținerea avizelor si acordurilor necesare in derularea procesului de elaborare a documentatiei de urbanism.

-scoaterea terenului din circuitul agricol*.

*Scoaterea din circuitul agricol se va face pentru suprafata solicitata de beneficiar si agreata de comisia de specialitate (CMUAT) din cadrul Primariei Municipiului Oradea.

Etapa 6: Informarea si consultarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism conform Ordinului 2701/2010.

Etapa 7: Aprobarea in consiliul local a documentatiei de urbanism si a regulamentului aferent*. La momentul inaintarii spre aprobare a documentatiei de urbanism in Consiliul Local se va face dovada finalizarii lucrarilor de extindere a retelelor si amenajare a drumurilor publice.

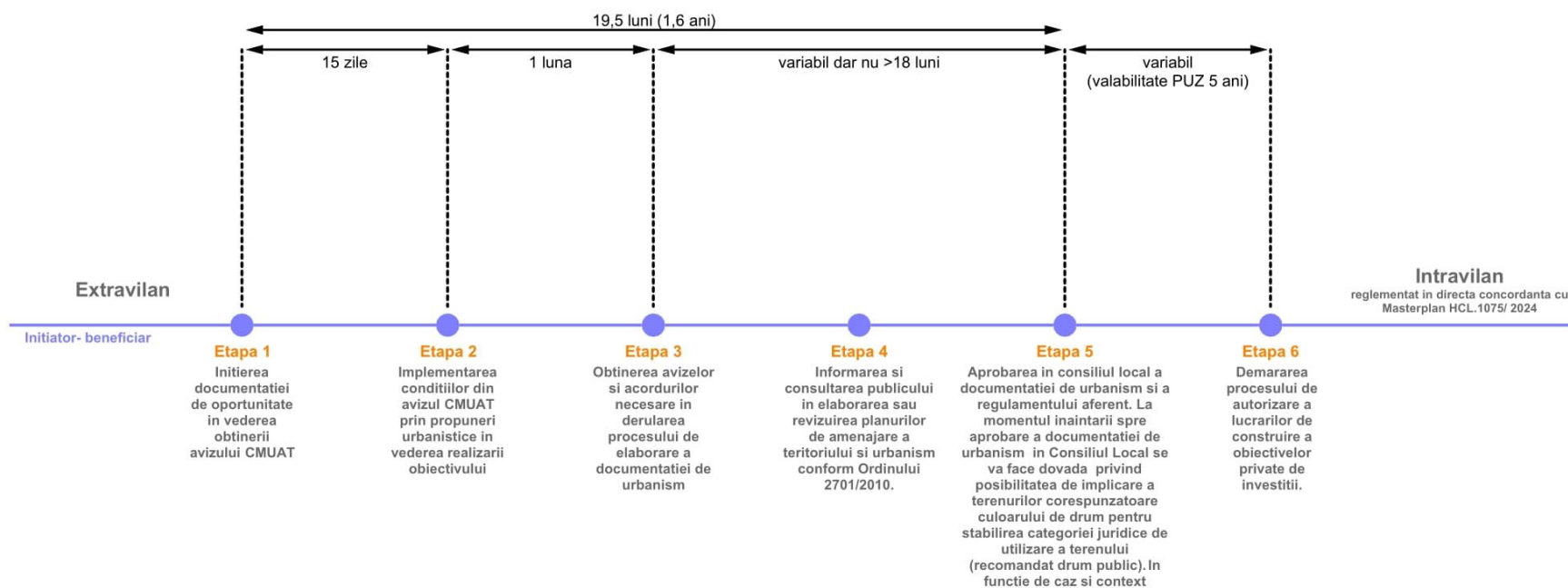
!În situația în care, la momentul înaintării documentației spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Oradea, nu se poate face dovada recepționării lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare și a drumurilor publice aferente traseului stabilit prin Avizul de Oportunitate, documentația va fi respinsă. Aceasta va putea fi reluată în procesul de aprobare doar după îndeplinirea tuturor condițiilor impuse de autoritățile competente.

Etapa 8: Demararea procesului de autorizare a lucrărilor de construire a obiectivelor private de investiții pe terenurile reglementate prin PUZ de zona.

(a se vedea schema 01; 02 de ilustrare a procedurii de introducere de noi terenuri agricole în intravilan și reglementare teren în concordanță cu viziunea de dezvoltare).

2 Graficul etapelor necesare pentru reglementarea terenurilor situate in extravilan in directa concordanta cu viziune de dezvoltare Masterplan aprobat cu HCL. 1075/ 2024:

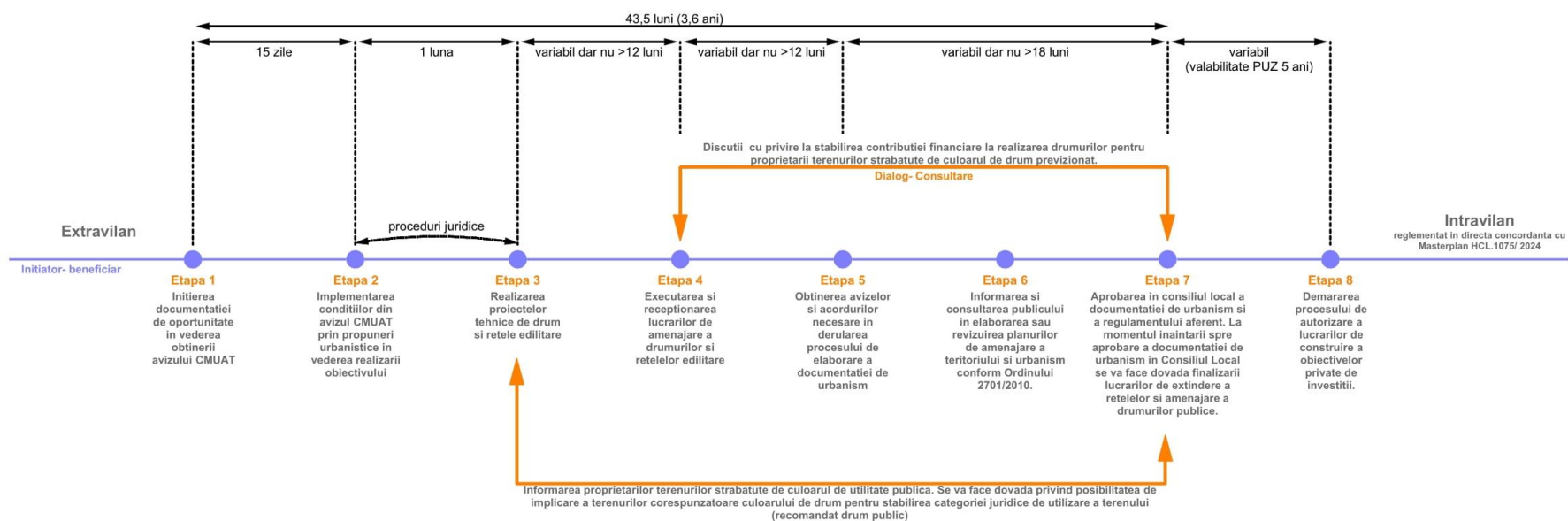
-in cazul in care nu este necesara extinderea retelelor edilitare si amenajare a drumurilor publice.



Nota 01: Termenele menționate prevăd durata maximală în cazul în care etapele sunt succesive. Dacă etapele se realizează concomitent timpul de realizare este semnificativ mai mic în funcție de caz și context.

Nota 02: Prezentele grafice sunt caracteristice. Acestea vor fi precedate după aprobarea PUZ-ului de o procedură cuprinzătoare a tuturor etapelor subsecvente.

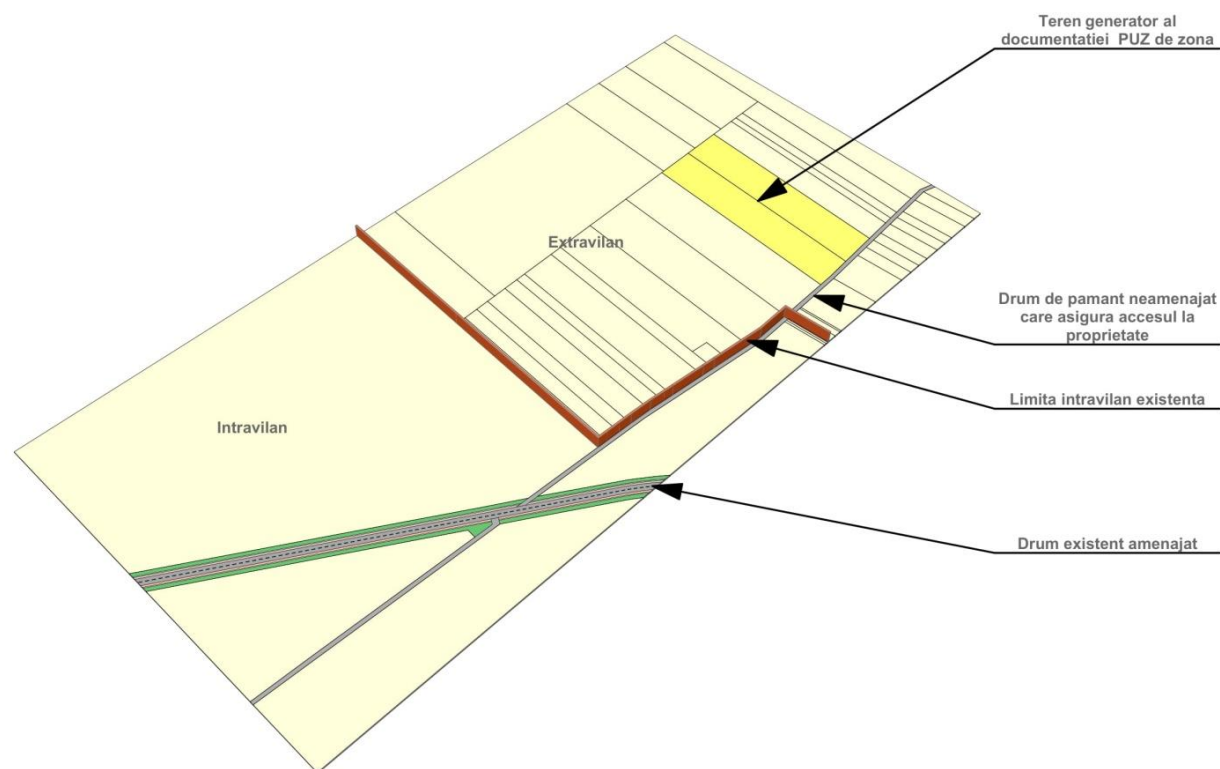
-in cazul in care este necesara extinderea retelelor edilitare si amenajare a drumurilor publice.



Nota 01: Termenele mentionate prevad durata maxima in cazul in care etapele sunt succesive. Daca etapele se realizeaza concomitent timpul de realizare este semnificativ mai mic in functie de caz si context
 Nota 02: Prezentele grafice sunt caracteristice. Acestea vor fi precedate dupa aprobarea PUZ-ului de o procedura cuprinzatoare a tuturor etapelor subsecvente.

Anexa 3

Scenariu privind introducerea de noi terenuri agricole in intravilanul municipiului Oradea in concordanta cu viziunea de dezvoltare



Etapa 1: Initierea documentatiei de oportunitate in vederea obtinerii avizului CMUAT. Se va urmari respectarea urmatoarelor conditii:

- acces la drum public*.
- acces la retele edilitare (echipare completa a strazii)*.
- conformarea parcelarului la servitutele de utilitate publica (acolo unde este cazul).
- asigurarea compatibilitatii functionale a investitiei propuse, asigurarea incadrarii/ corelarii cu regulamentul cadru aferent zonei din care face parte prezenta documentatie.

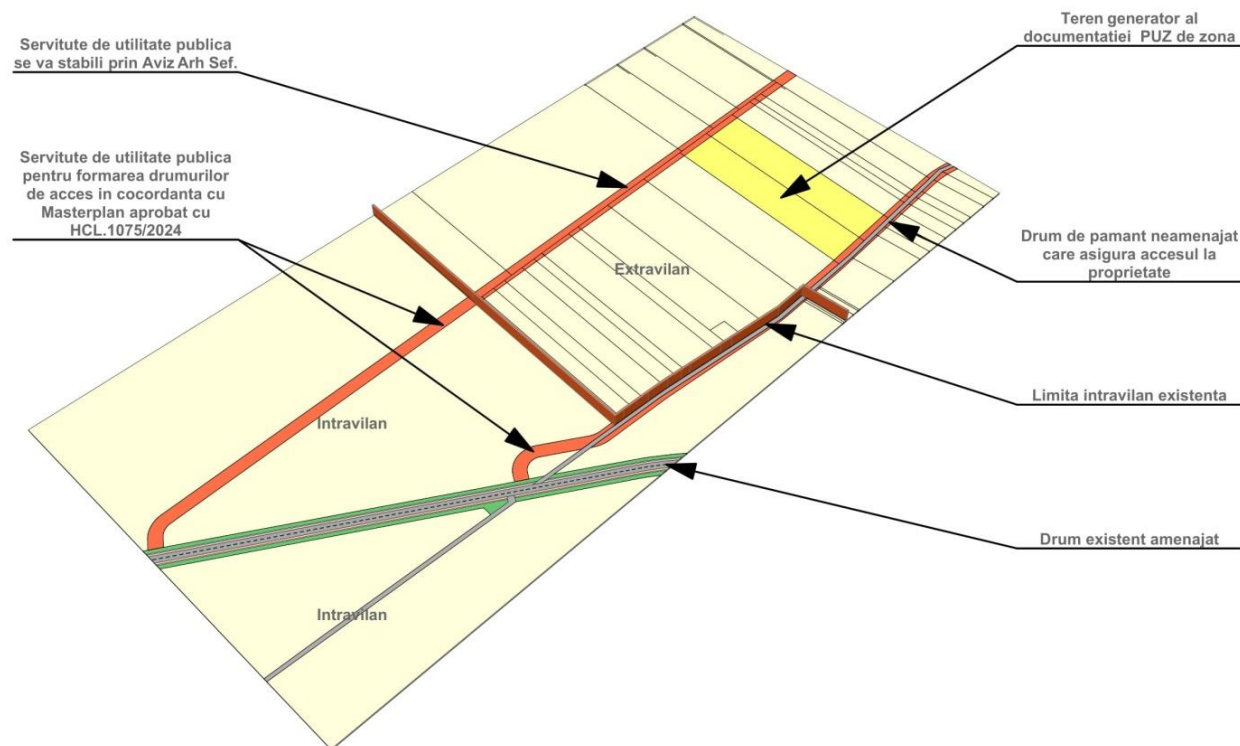
! *Daca la momentul solicitarii avizului de oportunitate parcela in cauza nu are asigurata infrastructura, respectiv asigurarea accesului la retele edilitare (acces la drumuri publice amenajate cu strat de uzura asphalt, trotuare pietonale, borduri si rigole de scurgere a apei pluviale; retele edilitare (echipare completa), oportunitatea investitiei va fi conditionata de realizarea/ construirea in prealabil a infrastructurii si predarea catre domeniul public a lucrarilor/ amenajarilor realizate cu privire la drumurile publice si retele edilitare extinse pana la proprietatea in cauza. Drumurile si retelele se vor amenaja pana la proprietatea in cauza pe toata lungimea frontului sau fronturilor in cazul parcelelor de colt. Extinderea retelelor si a drumurilor amenajate se va face de la punctul cel mai apropiat, in relatie cu drumurile deja amenajate si echipate edilitar.

Pentru realizarea lucrarilor de amenajare a drumurilor se va realiza un proiect tehnic care va avea in vedere respectarea profilelor previzionate in prezenta documentatie. Documentatia tehnica Aviz CMUAT cu privire la stabilirea culoarului de utilitate publica unde se vor prezenta planuri de amplasament si delimitare a imobilelor pentru terenurile ce urmeaza a fi cedate pentru formarea profilului unitar al drumului sustinute de declaratii notariale ale proprietarilor cu privire la acest fapt.

Aprobarea in Consiliul Local documentatiei de urbanism va fi posibila doar după receptionarea lucrarilor de extindere a retelelor edilitare si a drumurilor publice.

Daca prin documentatia de urbanism (PUZ de zona) sunt propuse drumuri noi fata de cele previzionate in prezenta documentatie, acestea se vor amenaja cu strat de uzura asphalt, trotuare pietonale, rigole de scurgere a apelor pluviale, si echiparea edilitara completa prealabil aprobarii acesteia in HCL, respectand conditiile mentionate in Avizul Arh.Sef al PUZ de zona.

Proiectele de amenajare a infrastructurii rutiere, precum și extinderea rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații etc.) vor fi realizate, în funcție de circumstanțele concrete ale fiecărui caz, fie prin investiții din fonduri private, fie prin încheierea unor parteneriate public-private. Alegerea formei de finanțare va ține cont de fezabilitatea economică, de cadrul legal aplicabil și de interesul public, fiind stabilită prin negociere directă, proceduri competitive sau alte mecanisme specifice, în conformitate cu legislația în vigoare.



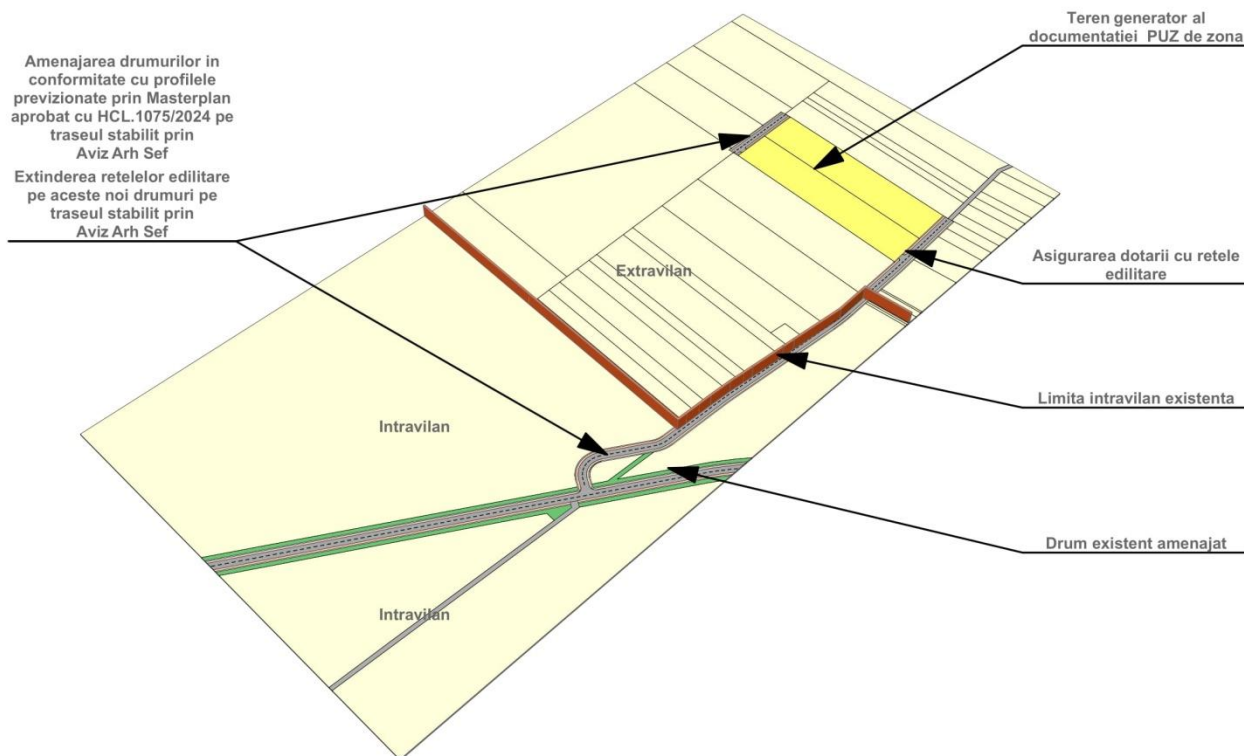
Etapa 2: Implementarea conditiilor din avizul CMUAT prin propuneri urbanistice in vederea realizarii obiectivului:

-zona de studiu in directa concordanta cu cerintele solicitate.

-terenurile necesare pentru formarea culoarelor de utilitate publica.

-conditii suplimentare in functie de caz si context pentru realizare procesului de elaborare, avizare si aprobare a documentatiei de urbaneism initiate.

-locatia de unde se vor extinde retelele edilitare si amenajarea drumurilor. (acolo unde este cazul).



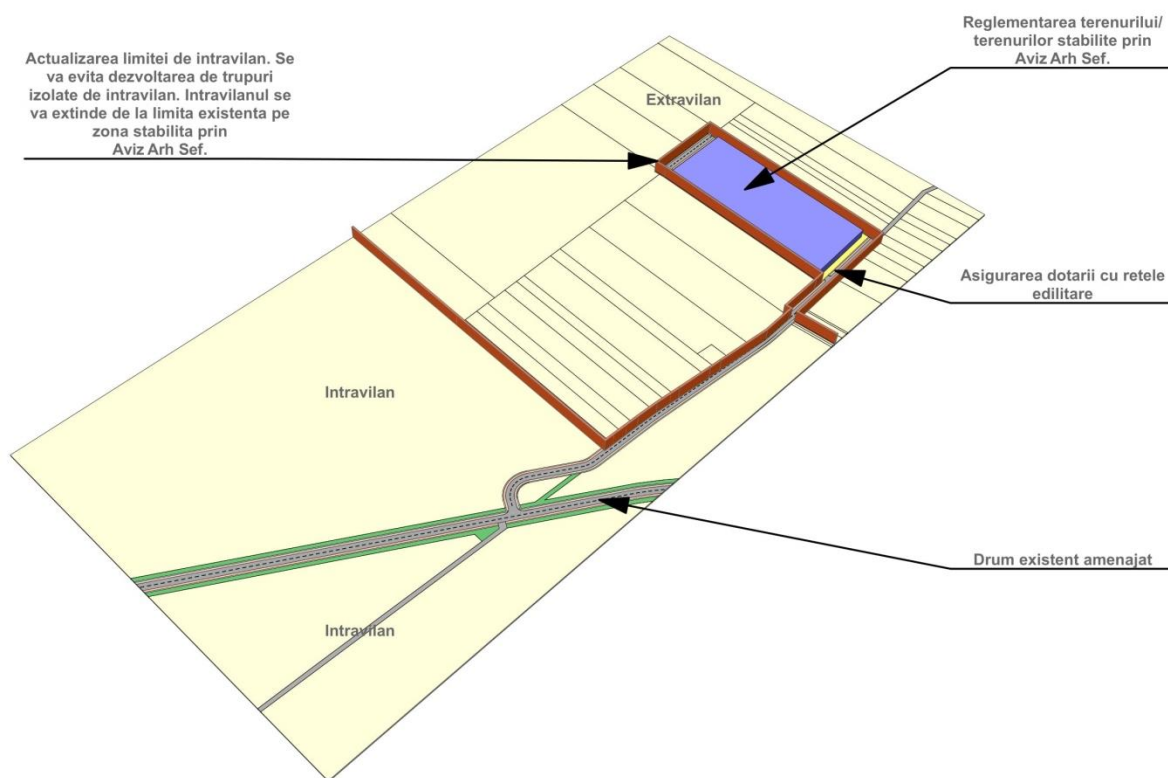
Etapa 3: Realizarea proiectelor tehnice aferente drumurilor și rețelelor edilitare se va efectua, dacă este necesar, conform precizărilor din Avizul de Oportunitate. În vederea obținerii Avizului CMUAT pentru aceste proiecte tehnice, este obligatorie întocmirea unei documentații tehnice și a unor schițe cadastrale, realizate de specialiști atestați, în colaborare cu elaboratorul documentației de urbanism, pentru delimitarea culoarului de acces aferent drumului public. La momentul solicitării Avizului CMUAT, se va face dovada privind

posibilitatea de implicare a terenurilor corespunzatoare culoarului de drum pentru stabilirea categoriei juridice de utilizare a terenului (recomandat drum public). Dacă implica transfer sau schimb de teren acesta se va realiza în concordanță cu legislația în vigoare în acord cu (beneficiari/proprietari ai terenurilor afectate) sau, în situații justificate de interes public, prin proceduri precum negocierea directă, vânzarea, schimbul, exproprierea sau alte mijloace juridice.-obținerea avizului CMUAT pentru proiectul tehnic de drum și rețele edilitare în baza documentației tehnice și schitelor cadastrale realizate de specialiști atestați în corelare cu prezenta documentație de urbanism pentru stabilirea culoarului necesar dezvoltării drumului public de acces.

Etapa 4: Executarea lucrarilor (valabil daca este necesar **etapa 3**).

-se vor executa lucrarile cu privire la extinderea retelelor edilitare. Lucrarile vor fi receptionate si puse in functiune.

-se vor executa lucrarile cu privire la amenajarea drumurilor, pistelor de bicicleta spatiilor verzi din componenta profilelor. Lucrarile vor fi receptionate si date in folosinta.



Etapa 5: Obținerea avizelor și acordurilor necesare în derularea procesului de elaborare a documentației de urbanism.

-scoaterea terenului din circuitul agricol*.

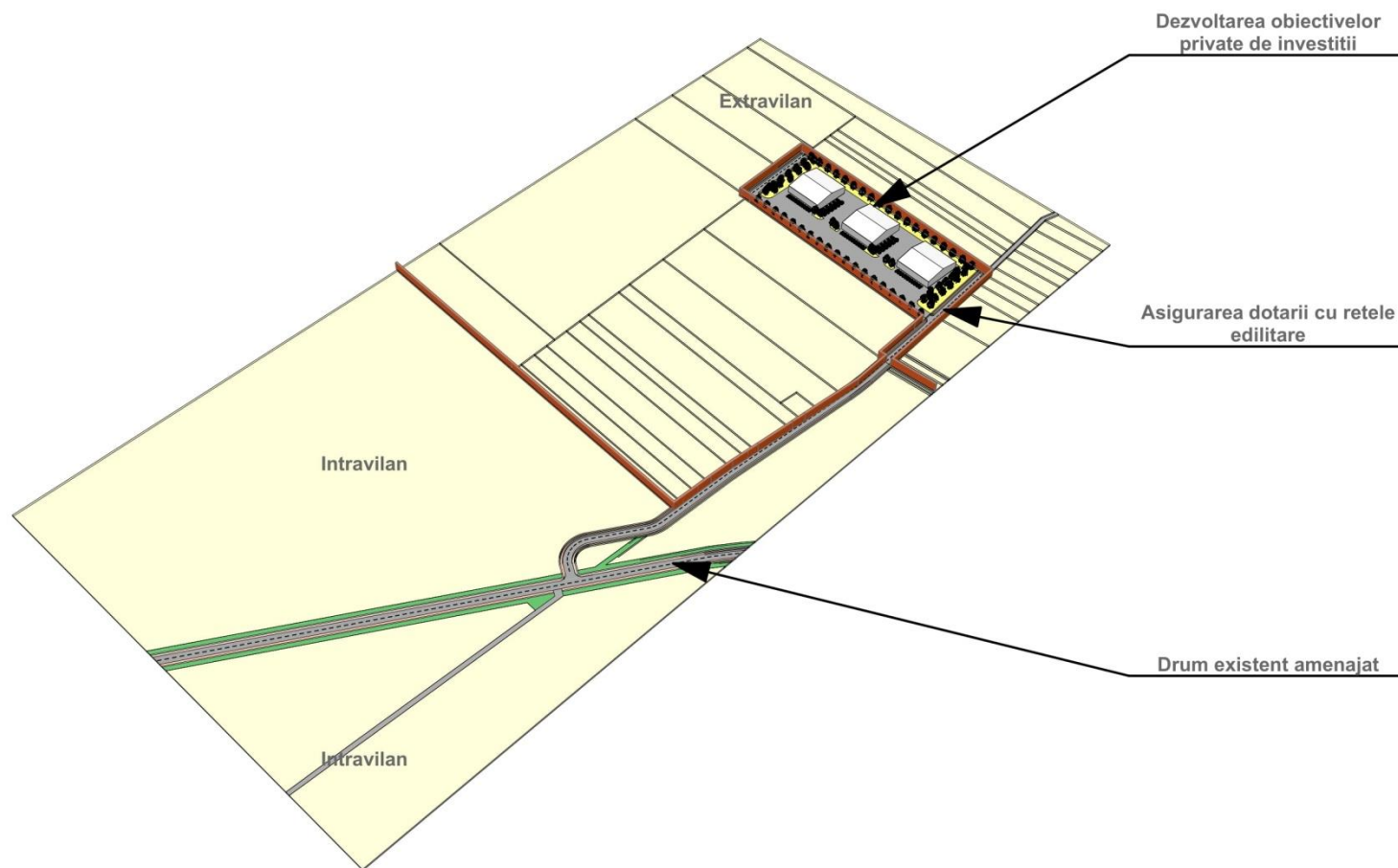
*Scoaterea din circuitul agricol se va face pentru suprafața solicitată de beneficiar și agreeată de comisia de specialitate (CMUAT) din cadrul Primăriei Municipiului Oradea.

Etapa 6: Informarea și consultarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism conform Ordinului 2701/2010.

Etapa 7: Aprobarea în consiliul local

a documentației de urbanism și a regulamentului aferent*. La momentul înaintării spre aprobare a documentației de urbanism în Consiliul Local se va face dovada finalizării lucrărilor de extindere a rețelelor și amenajare a drumurilor publice.

!*În situația în care, la momentul înaintării documentației spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Oradea, nu se poate face dovada recepționării lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare și a drumurilor publice aferente traseului stabilit prin Avizul de Oportunitate, documentația va fi respinsă. Aceasta va putea fi reluată în procesul de aprobare doar după îndeplinirea tuturor condițiilor impuse de autoritățile competente.



Etapa 8: Demararea procesului de autorizare a lucrurilor de construire a obiectivelor private de investitii pe terenurile reglementate prin PUZ de zona.



Oradea 2025