



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 Plan Urbanistic Zonal - Construire imobil de locuințe colective
și comerț/servicii la parter.**
zona str.Liszt Ferenc, nr.cad.208263, Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.412041/2/21.10.2024, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter, zona str.Liszt Ferenc, nr.cad.208263, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.758/23.02.2024, la inițiativa beneficiarei SC CONSTRUCȚII BIHOR SA, proiect elaborat către SC Arhizen Studio SRL, arh.Popescu Sturz Vlad, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind construirea unui ansamblu de locuințe colective cu servicii/comerț la parter, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea de sud a localității

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat parțial în UTR M4 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală, parțial în UTR Va - Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Liszt Ferenc.

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafața totală de 2785 mp (măs. 2690 mp) este identificat cu nr.cad.208263 înscris în CF nr.208263 (proprietar SC CONSTRUCȚII BIHOR SA).

Rețele tehnico edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare,

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.3, lit.e) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter, zona str.Liszt Ferenc, nr.cad.208263, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Se propune construirea unui ansamblu rezidențial compus din două corpuri de clădire; Ansamblul va dispune de cca 47 apartamente (+/-5%) și spații comerciale/servicii compatibile cu locuirea la parter înspre spațiul public

Regim de înălțime (D/S+P+3E, respectiv D/S+P+5E – D/S+P+9E). H max : 36,00m

POT propus - 40%, CUT propus = 2,16 (majorat cu 20% față de CUT max admis, conform prevederilor legale în vigoare)

Amplasarea clădirilor și amenajarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate în planșa U.04;

- retragerea față de aliniament: min 15,0m de la limita de proprietate adiacentă drumului de acces situat în partea nordică a parcelei;

- retrageri față de mejdii: Față de mejdia estică - minim 0,7 m (corpul din sud), respectiv pe mejdie (corpul din nord). Față de mejdia vestică – variabil (colțurile celor două corpuri ating mejdia)

În incintă se vor amenaja 51 locuri de parcare (din care 24 locuri în sistem hidraulic la parter);

Pe suprafața de teren cuprinsă în UTR Va se va amenaja zonă verde. Suprafața totală de zonă verde – min 27% din suprafața terenului.

Platforma destinată colectării deșeurilor menajere va fi accesibilă din spațiul public cu acces controlat și va fi racordată la rețeaua de apă și canalizare;

Conform Legii nr.101/2020, art.13, alin(3) pentru clădirile rezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, se va asigura instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice.

Prealabil autorizării se va obține aviz arhitect-șef pentru soluția finală privind numărul de apartamente, plan subsol (parcări, spații tehnice, adăpost ALA), bilanț locuri de parcare amenajate

Organizarea Circulației

Accesul principal în incintă se realizează din str.Liszt Ferencz pe o bretea ce face legătura dintre str.Liszt Ferencz și drumul public identificat cu nr.cad.200833. Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului s-a procedat la întocmirea documentației cadastrale pentru drumul de acces., documentația fiind predată la DPI. Prin HCL nr.430/2024, s-au aprobat planurile de amplasament și delimitare ale imobilelor, cu suprafețele de 3.970 mp și 1.755 mp, reprezentând teren cu categoria de folosință - drum public - parte din strada Liszt Ferenc

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente in zona;

Conform HCL nr.137/2018, toate imobilele tip condomeniu nou construite trebuie racordate în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea

Art.2 . Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

Art.3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentului Urbanism și Avize;

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism și Avize,
- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, SC CONSTRUCȚII BIHOR SA, prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Direcția Patrimoniu Imobiliar
- Direcția Juridică
- Primarul Municipiului Oradea;
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PRIMAR,
Florin Birta



PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

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

Nr. înregistrare: 412041/2

Data: 21.10.2024

:

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUZ - Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter,
zona str.Liszt Ferenc, nr.cad.208263, Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter, zona str.Liszt Ferenc, nr.cad.208263, Oradea*

Documentația elaborată de către SC Arhizen Studio SRL, arh.Popescu Sturz Vlad, specialist cu drept de semnatura RUR, proiect nr.08/2023, la inițiativa beneficiarei SC CONSTRUCȚII BIHOR SA, a fost înregistrată cu nr.345376/20.09.2024;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr.758/23.02.2024;

P.U.Z-ul a fost avizat de Direcția Arhitect Sef (nr.1069/23.05.2024, fundamentat tehnic de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată).

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a publicului întocmindu-se raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.346048/23.09.2024;

Planului Urbanistic Zonal, va avea o valabilitate de 5 ani.

Ca urmare a celor mai sus menționate, având în vedere competențele Consiliului Local prevăzute de art.129 alin.6, lit.c privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019,

PROPUN:
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal – *Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter, zona str.Liszt Ferenc, nr.cad.208263, Oradea*

INIȚIATOR
PRIMAR

Florin Birta





Nr. înregistrare: 412041/2

Data: 21.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobare Plan Urbanistic Zonal - Construire imobil de locuințe colective și
comert/servicii la parter.
zona str.Liszt Ferenc, nr.cad.208263, Oradea**

Prezenta lucrare depusă cu nr.345376/20.09.2024 și completat cu nr.414266/22.10.2024, în faza de P.U.Z., proiect întocmit de către SC Arhizen Studio SRL, arh.Popescu Sturz Vlad, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat la inițiativa beneficiarei SC CONSTRUCȚII BIHOR SA, în baza certificatului de urbanism nr.758/23.02.2024, în scopul stabilirii condițiilor privind construirea unui ansamblu de locuințe colective cu servicii/comerț la parter, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea de sud a localității

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat parțial în UTR M4 – *Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală*, parțial în UTR Va - *Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat*

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Liszt Ferenc.

Situația juridică

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafața totală de 2785 mp (măs. 2690 mp) este identificat cu nr.cad.208263 înscris în CF nr.208263 (proprietar SC CONSTRUCȚII BIHOR SA).

Rețele tehnico-edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Se propune construirea unui ansamblu rezidențial compus din două corpuri de clădire ; Ansamblul va dispune de cca 47 apartamente (+/-5%) și spații comerciale/servicii compatibile cu locuirea la parter înspre spațiul public

Regim de înălțime (D/S+P+3E, respectiv D/S+P+5E – D/S+P+9E). H max : 36,00m

POT propus - 40%, CUT propus = 2,16 (majorat cu 20% față de CUT max admis, conform prevederilor legale în vigoare)

Amplasarea clădirilor și amenajarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate în planșa U.04;

- retragerea față de aliniament: min 15,0m de la limita de proprietate adiacentă drumului de acces situat în partea nordică a parcelei;

- retrageri față de mejdii: Față de mejdia estică - minim 0,7 m (corpul din sud), respectiv pe mejdie (corpul din nord). Față de mejdia vestică – variabil (colțurile celor două corpuri ating mejdia)

În incintă se vor amenaja 51 locuri de parcare (din care 24 locuri în sistem hidraulic la parter);

Pe suprafața de teren cuprinsă în UTR Va se va amenaja zonă verde. Suprafața totală de zonă verde – min 27% din suprafața terenului.

Platforma destinată colectării deșeurilor menajere va fi accesibilă din spațiul public cu acces controlat și va fi racordată la rețeaua de apă și canalizare;

Conform Legii nr.101/2020, art.13, alin(3) pentru clădirile rezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, se va asigura instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice.

Prealabil autorizării se va obține aviz arhitect-șef pentru soluția finală privind numărul de apartamente, plan subsol (parcări, spații tehnice, adăpost ALA), bilanț locuri de parcare amenajate OrganizareaCirculației

Accesul principal – în incintă se realizează din str.Liszt Ferencz pe o bretea ce face legătura dintre str.Liszt Ferencz și drumul public identificat cu nr.cad.200833. Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului s-a procedat la întocmirea documentației cadastrale pentru drumul de acces., documentația fiind predată la DPI.

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zona;

Conform HCL nr.137/2018, toate imobilele tip condomeniu nou construite trebuie racordate în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea

Prezentul PUZ a obținut:

- aviz de oportunitate nr.30/11.01.2024;
- aviz Arhitect-Sef nr.1069/23.05.2024
- aviz nr.6020240302038/25.03.2024 de la SDEE Transilvania Nord SA;
- aviz nr.8977/28.06.2024 de la Compania de Apa Oradea;
- aviz nr.040/2024 de la Temoficare Oradea SA
- aviz nr.17700/05.04.2024 de la STS
- decizia nr.775/24.04.2024 de la Agentia pentru Protectia Mediului Bihor ;
- aviz nr.29593/22.10.2024 de la AACR
- aviz nr.27993/19.07.2024 de la CNAIR
- notificare nr.203/IIA/14.05.2024, de la DSP Bihor;
- aviz nr.325077/12.09.2024 de la Directia Tehnică – Birou Drumuri Vublice și aviz nr.1.,051.406/05.07.2024 de la IPJ Bihor – Serviciul Rutier
- Raportul procesului de informare si consultare a publicului nr.346048/23.09.2024; În perioada destinata consultarii publicului au fost inregistrate obiectiuni care au fost soluționate coform descrierii prezentate în raport;

În baza art.129 alin.2, lit.c) si alin.6, lit.c) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

propunem Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter, zona str.Liszt Ferenc, nr.cad.208263, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate;

Se propune construirea unui ansamblu rezidențial compus din două corpuri de clădire ; Ansamblul va dispune de cca 47 apartamente (+/-5%) și spații comerciale/servicii compatibile cu locuirea la parter înspre spațiul public

Regim de înălțime (D/S+P+3E, respectiv D/S+P+5E – D/S+P+9E). H max : 36,00m

POT propus - 40%, CUT propus = 2,16 (majorat cu 20% față de CUT max admis, conform prevederilor legale în vigoare)

Amplasarea clădirilor și amenajarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate în plansa U.04;

- retragerea față de aliniament: min 15,0m de la limita de proprietate adiacentă drumului de acces situat în partea nordică a parcelei;

- retrageri față de mejdii: Față de mejdia estică - minim 0,7 m (corpul din sud), respectiv pe mejdie (corpul din nord). Fața de mejdia vestică - variabil (colțurile celor două corpuri ating mejdia)

În incintă se vor amenaja 51 locuri de parcare (din care 24 locuri în sistem hidraulic la parter);

Pe suprafața de teren cuprinsă în UTR Va se va amenaja zonă verde. Suprafața totală de zonă verde - min 27% din suprafața terenului.

Platforma destinată colectării deșeurilor menajere va fi accesibilă din spațiul public cu acces controlat și va fi racordată la rețeaua de apă și canalizare;

Conform Legii nr.101/2020, art.13, alin(3) pentru clădirile rezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, se va asigura instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice.

Prealabil autorizării se va obține aviz arhitect-șef pentru soluția finală privind numărul de apartamente, plan subsol (parcări, spații tehnice, adăpost ALA), bilanț locuri de parcare amenajate
OrganizareaCirculației

Accesul principal în incintă se realizează din str.Liszt Ferencz pe o bretea ce face legătura dintre str.Liszt Ferencz și drumul public identificat cu nr.cad.200833. Prin grija și pe cheltuiala beneficiarului s-a procedat la întocmirea documentației cadastrale pentru drumul de acces., documentația fiind predată la DPI. Prin HCL nr.430/2024, s-au aprobat planurile de amplasament și delimitare ale imobilelor, cu suprafețele de 3.970 mp și 1.755 mp, reprezentând teren cu categoria de folosință - drum public - parte din strada Liszt Ferenc

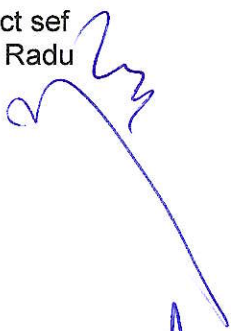
Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente in zona;

Conform HCL nr.137/2018, toate imobilele tip condomeniu nou construite vor fi racordate in sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea

Art.2 – Reglementările stabilite prin PUZ privind reglementările urbanistice, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii lor.

Arhitect șef
Fortiș Radu



Dir.Exec.Adj
Adriana Lipoveanu



Consilier,
Camelia Ciente



Vizat GIS-Carmen Cioflan





Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef

Compartiment Urbanism si Avize

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: 346048
Data: 23.09.2024

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind

Planul Urbanistic Zonal-Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter, nr.cad.208263, str. Lizst Ferenc/str. Ciheiului, Oradea

Prezenta lucrare înregistrată cu nr.250877/27.07.2024, în vederea desfășurării procedurii de informare și consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, a fost elaborată de către arh.Popescu Sturz Vlad, specialist cu drept de semnatura RUR, la inițiativa beneficiarului SC Constructii Bihor SA.

În cadrul procesului de informare și consultare a publicului, Primaria municipiului Oradea a întreprins următoarele acțiuni:

- în 08.03.2024 s-au afișat în spațiul amenajat în acest scop, în cadrul primăriei și s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anunțul privind intenta de elaborare a documentației de PUZ Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter, nr.cad.208263, str. Lizst Ferenc/str. Ciheiului, Oradea și planșele reprezentând: propuneri urbanistice;
- în data de 07.03.2024, s-a trimis pe mail, modelul de panou informativ pentru zona studiată;
- în 08.07.2024 s-au afișat în spațiul amenajat în acest scop, în cadrul primăriei și s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anunțul privind elaborarea documentației de urbanism Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter, nr.cad.208263, str. Lizst Ferenc/str. Ciheiului, Oradea și planșele reprezentând: Reglementări urbanistice și Circulația terenurilor;
- în perioada **09.07.2024-03.08.2024** - organizarea consultării documentației de urbanism;
- în data de **02.07.2024** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse în zona de studiu, conform declarației notariale 705/27.06.2024.
- în data de 04.07.2024, s-a trimis, pe mail, modelul de panou informativ pentru zona studiată;

În perioada **09.07.2024-03.08.2024** **au fost înregistrate adrese cu obiecțiuni** privind reglementările propuse prin documentația de urbanism.

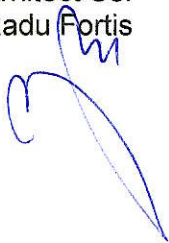
În ședința CMUAT din data de 12.09.2024, au fost prezentate membrilor comisiei atât sesizările cât și punctul de vedere al arhitectului.

În aceeași dată a fost emis Avizul Consultativ nr.1886 se specifică următoarele: “- Raspunsurile formulate de către elaboratorul PUZ-ului la sesizările înregistrate în perioada destinată consultării publicului au fost analizate în ședința CMUAT și s-a concluzionat ca acestea sunt argumentate;

- În consecință, documentația poate fi promovată pentru aprobare în Consiliul local în forma avizată cu aviz nr.1069/23.05.2024.”

În acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal în forma avizată prin avizul Arhitectului-Sef nr. 1069/23.05.2024, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 758/23.02.2024.

Arhitect Sef
Radu Fortis



Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu



Consilier
Alina Cadar



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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 758 din 23.02.2023

În scopul: construire imobil de locuinte colective si comert/servicii la parter- PUZ + DTAC

Ca urmare a cererii adresate de ⁽¹⁾CONSTRUCTII BIHOR SA reprezentat

prin

cu domiciliul ⁽²⁾/sediul în județul BIHOR municipiul/orașul/comuna ORADEA

S
S
t

nr. 35B, bl. , sc. , et. , ap. , sau identificat prin⁽³⁾: - Numar CF 208263; - Numar cadastral 208263;

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 CONSTRUCTII BIHOR SA, cota 1/1 - conform CF 208263/2023

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- imobil situat în zona de protecție AEROPORT ORADEA (DME)

- imobil situat în zona construcții cu înălțime de peste 10m - STS.

- imobil situat în Zona protecție excavare - STS.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu categoria de folosință din CF

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, Partial zona M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală și partial zona Va Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

3. REGIMUL TEHNIC

Informații cu caracter general Va Va Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat I. **INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL** Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Conditionari Va **CONDIȚIONĂRI PRIMARE** Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ. Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUD. Pentru orice intervenție ce vizează desființarea, modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, se va elabora în prealabil un PUD. În ambele cazuri, teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CMUAT. Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu. **SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile 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 servituțiile 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 servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară 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. Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CMUAT. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului. **Utilizare Funcțională Va II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ** Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. 1. **UTILIZĂRI ADMISE** (a) plantații înalte, medii și joase (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile (d) edicule, componente ale amenajării peisagere (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale. 2. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură. 3. **UTILIZĂRI INTERZISE** 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. **Obligații/constrangeri Va III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR** Regim aliniere Va **REGIM ALINIERE** Se va stabili, după caz, prin PUD. Retrageri Va **RETRAGERI** Se va stabili, după caz, prin PUD. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă Va **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ** Se va stabili, după caz, prin PUD. Elemente volumetrie Va **ELEMENTE VOLUMETRIE** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul

programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornişă nu va depăși 7 m și respectiv (S/D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornişă reglementată.

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFETELE Se conservă structura cadastrală existentă. Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ. Echiparea cu utilități

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

CIRCULAȚIA PIETONILOR Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu. Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Staționarea autovehiculelor

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

ÎMPREJMUIRI Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,5 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită. Spații libere și spații plantate

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Procent maxim ocupare. Coeficient de utilizare a terenului.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) $POT_{maxim} = 5 \%$ (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) $CUT_{maxim} = 0,1$ (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Informații cu caracter general M4

M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform.

Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Specific e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișă. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

Conditionari M4

CONDIȚIONĂRI PRIMARE Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele și derogările de la prezentul regulament, care nu se încadrează, conform legii în condițiile de elaborare PUZ, vor fi reglementate prin studii urbanistice preliminare / PUD și vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (reparații capitale, extinderi etc). Suplimentar față de situațiile prevăzute prin lege, se va elabora PUZ pentru următoarele situații, pe o suprafață minimă corespunzătoare cu cea a cvartalului: (a) parcelarul din jurul amplasamentului este unul atipic, prin dimensiunile sau geometria parcelelor; (b) parcela studiată are dimensiuni semnificativ mai mari față de media parcelelor imediat învecinate (200% sau mai mult); (c) utilizările predominante pe parcelele învecinate sunt diferite față de utilizările propuse; În cazul elaborării, PUZ sau PUD se vor elabora în considerarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului. Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se afla integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

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”) În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Șef. Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Spațiile urbane de tip piață, piațetă, scuar etc, vor fi dedicate în cât mai mare măsură circulației și amenajărilor pietonale și vor include arbori, mobilier urban etc. Se va urmări organizarea traficului motorizat în așa fel, încât un număr cât mai mare a fronturilor care delimitează spațiile urbane menționate să fie pietonale. a fronturilor care delimitează spațiile urbane menționate să fie pietonale. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Utilizare Funcțională M4

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

1. UTILIZĂRI ADMISE Structură funcțională mixtă incluzând: Locuințe colective Funcțiuni administrative Funcțiuni de administrare a afacerilor Funcțiuni financiar-bancare Funcțiuni terțiare Funcțiuni de cult Funcțiuni de cultură Funcțiuni de învățământ și cercetare Funcțiuni de turism Funcțiuni de sănătate ?i asisten?ă socială Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din exterior. Diferența de nivel între teren și noua

intrare va fi de maximum trei trepte. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat / ocazional (birouri etc) se admite utilizarea accesului comun, cu acceptul locatarilor apartamentelor. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) (b) accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire (b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfășurării activității de baza, să nu depășească 50 mp (c) să implice maximum 5 persoane (d) să aibă acces public limitat (ocazional) (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței Spălătorii auto, cu următoarele condiții: (a) activitatea de spălătorie nu este însoțită, pe aceeași parcelă, de activități precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare; (b) numărul boxelor/ spațiilor destinate spălării este limitat la unul singur. Nu se admit extinderi ale unităților existente; (c) există posibilitatea parcării pentru clienții aflați în așteptare; (d) spălătoria se află la o distanță minimă de 15 m față de orice fereastră a unei locuințe; (e) elaborarea și aprobarea, în prealabil, a unui PUD în vederea organizării acceselor și funcțiunilor pe parcelă. Spații verzi cu acces public, funcțiuni de agrement și sport, spații de recreere, cu următoarele condiții: a) aceste funcțiuni să fie complementare ca dezvoltare funcțiunilor de baza, admise și să coexiste cu cele din urma. 3. UTILIZĂRI INTERZISE Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Depozitare en gros. Depozitare de materiale refolosibile. Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Ansambluri monofuncționale rezidențiale. Locuire de tip individual. Construcții provizorii de orice natură. Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor. Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat; Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare. 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;

Obligații/constrangeri M4

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Regim aliniere M4

REGIM ALINIERE Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, alinierea urmand a fi determinată în baza unui studiu mai amplu al tesutului urban existent pe frontul adiacent și cel opus; Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Retrageri M4

RETRAGERI De regulă imobilele se vor amplasa în sistem cuplat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare să va stabili

prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 9 m.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă M4

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Elemente volumetrie M4

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 (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placi din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

Înălțimea maximă M4

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S/D)+P+2+M$, $(1-2S/D)+P+2+1R$, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S/D)+P+3$. (c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată. (d) înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, în spatele corpurilor de clădire situate către aliniament, va fi de maximum 12 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

Dimensiunile și suprafețele M4

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFEȚELE Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: (a) să aibă front la stradă (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp (e) să aibă formă regulată Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții: (a) să aibă front la stradă (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 40 m (c) să aibă formă regulată

Echiparea cu utilități M4

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și

contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Circulația pietonilor M4

CIRCULAȚIA PIETONILOR Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct, sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate, sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Configurarea acestora și numărul de accese se vor stabili prin documentatii de urbanism; 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 M4

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul 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. Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

Împrejmuiri M4

ÎMPREJMUIRI Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Spații libere și spații plantate M4

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul parcelelor comune și minimum 20% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora. Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Procent maxim ocupare. Coeficient de utilizare a terenului. M4

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) Pentru parcelele comune: $POT_{Maxim} = 50\%$ Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $35\% \times St$ (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: $POT_{maxim} = 60\%$ Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $35\% \times St$ (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora: $POT_{maxim} = 60\%$ Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi transferată înainte de emiterea Autorizației de Construire. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) Pentru parcelele comune: $CUT_{Maxim} = 1,5$ Pentru parcelele de colț: $CUT_{maxim} = 1,8$ Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora: $CUT_{maxim} = 2,4$ Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h_{liber} \geq 1,40$ m. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică

(servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi transferată înainte de emiterea Autorizației de Construire. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică.

AVIZULUI PREALABIL DE OPORTUNITATE nr 30/2024 pentru : Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter

adresa: strada Ciheiului, nr. 35, nr.cad.208263

În ședința CMUAT s-a avizat favorabil solicitarea dumneavoastră în următoarele condiții :

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Subzona din UTR M4 care include terenul identificat cu nr.cad.208263 (inclusiv partea din UTR Va) și terenul situat între ansamblul de blocuri studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.130/2018 și grădinița, până în str.Liszt Ferenc
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți
 - Structura funcțională mixtă incluzând: locuințe colective, funcțiuni administrative, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, cultură, învățământ și cercetare, funcțiuni de turism
 - Se vor aplica în mod obligatoriu servitutele generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în plansa PUG_06 "Reglementări urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și RLU-Cap.2 și Cap.3
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime, conform PUG)
 - POT max = 50,0% (parcele comune); 60,0% (parcele de colt) pentru UTR M4; POT max = 5% pentru UTR Va
 - CUT max = 1,5 (parcele comune), 1,8 (parcele de colt); Prin PUZ se poate prevedea o marire a CUT-ului cu max 20%; CUT max = 0,1 pentru UTR Va
 - înălțimea maximă: 16 m pentru UTR M4, Hmax = 7m pentru UTR Va; Se propune un regim maxim de înălțime de S/D+P+10E.
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
 - Accesul la zona se realizează pe str.Liszt Ferenc și drumul public identificat cu nr.cad.200833 (provenit din dezmembrarea nr.cad.182031);
 - Se vor amenaja locuri de parcare aferente funcțiunilor în incinta (conform anexei 2 din RLU aferent PUG);
 - Asigurare utilități: prin racord la rețelele existente în zona,
5. Capacitățile de transport admise
 - autoturisme și autovehicole de maxim 3,5t;
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
 - avizele și acordurile necesare pentru amplasamentul studiat vor fi specificate în certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.Z
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z./P.U.D. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului
 - amplasarea panoului informativ privind elaborare PUD loc vizibil în fața parcelei care a generat PUZ-ul;
 - identificarea proprietarilor imobilelor situate perimetral amplasamentului care a generat P.U.Z.-ul
8. Condiții și recomandări:
 - Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat parțial în UTR M4 parțial în UTR Va
 - Întrucât dezvoltarea propusă presupune o mărire a CUT-ului în limita maximă de 20% și un regim de înălțime mai mare decât cel reglementat, se impune elaborarea unui PUZ care va trata suprafața stabilită prin prezentul aviz de oportunitate și va detalia toate aspectele referitoare la funcțiuni, modul de organizare a circulației în zonă, asigurarea zonelor verzi și a locurilor de parcare, proprietatea asupra terenurilor, zonele de implantare ale construcțiilor;
 - Se va avea în vedere ca mobilarea terenului să se realizeze ținându-se cont de cele două UTR-uri
 - Deoarece accesul principal se va realiza din drumul public aflat în administrarea CNAIR se va obține aviz CNAIR și aviz IPJ – Serviciul Rutier
 - Pentru accesul din str.Liszt Ferenc, se va studia situația juridică a terenului peste care se

realizează accesul .

- Pentru propunerea de concesiune teren se va obține acord DPI. În prezent terenul identificat cu nr.cad.200833 (provenit din dezmembrarea nr.cad.182031) este domeniu public în proprietatea Statului Român , în administrarea Ministerului Transporturilor prin CNAIR.

- Documentația se va supune procedurii de consultare a populației, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019);

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: **intocmire PUZ și obținere avize pentru construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter, intocmire DTAC, DTOE pentru construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter**

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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ alimentare cu apă	☐ gaze naturale	Alte avize/acorduri:
☒ canalizare	☐ telefonizare	☐ RCS&RDS
☒ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate	☐ GTS TELECOM
☒ alimentare cu energie termică	☐ transport urban	☐ SC TRANSGEX
☐ protecție civilă (daca este cazul)	☒ contract transport moloz cu o firma de salubritate licențiată	

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu	☐ protecția civilă	☒ sănătatea populației
---	---	--

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

☒ DJTS Bihor	☒ Autoritatea Aeronautica Romana	☒ Comisia de Circulație
☒ Poliția Rutieră	☒ CNAIR	

d.4) studii de specialitate:

☒ Studiu geo	☐	☐
☒ aviz Arhitect Șef		

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 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Florin Birta

SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortiș

INSPECTOR,
Mirela Furdui

Achitat taxa de 36

lei conform hotărâri nr. 24/100/20.02.2024

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 208263 Oradea

Nr. cerere	143022
Ziua	21
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
100180719837



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str CIHEIULUI, Nr. 35B - fara acces direct la strada, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	208263	Din acte: 2.785 Masurata: 2.690	Teren imprejmuit; Teren partial imprejmuit de pasajul Ciheiului

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
148509 / 22/11/2023		
Act Notarial nr. CVC NR 1452, din 21/11/2023 emis de Dimitriu Georgel Irinel;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) CONSTRUCTII BIHOR S.A., CIF:73126		

C. Partea III. SARCINI .

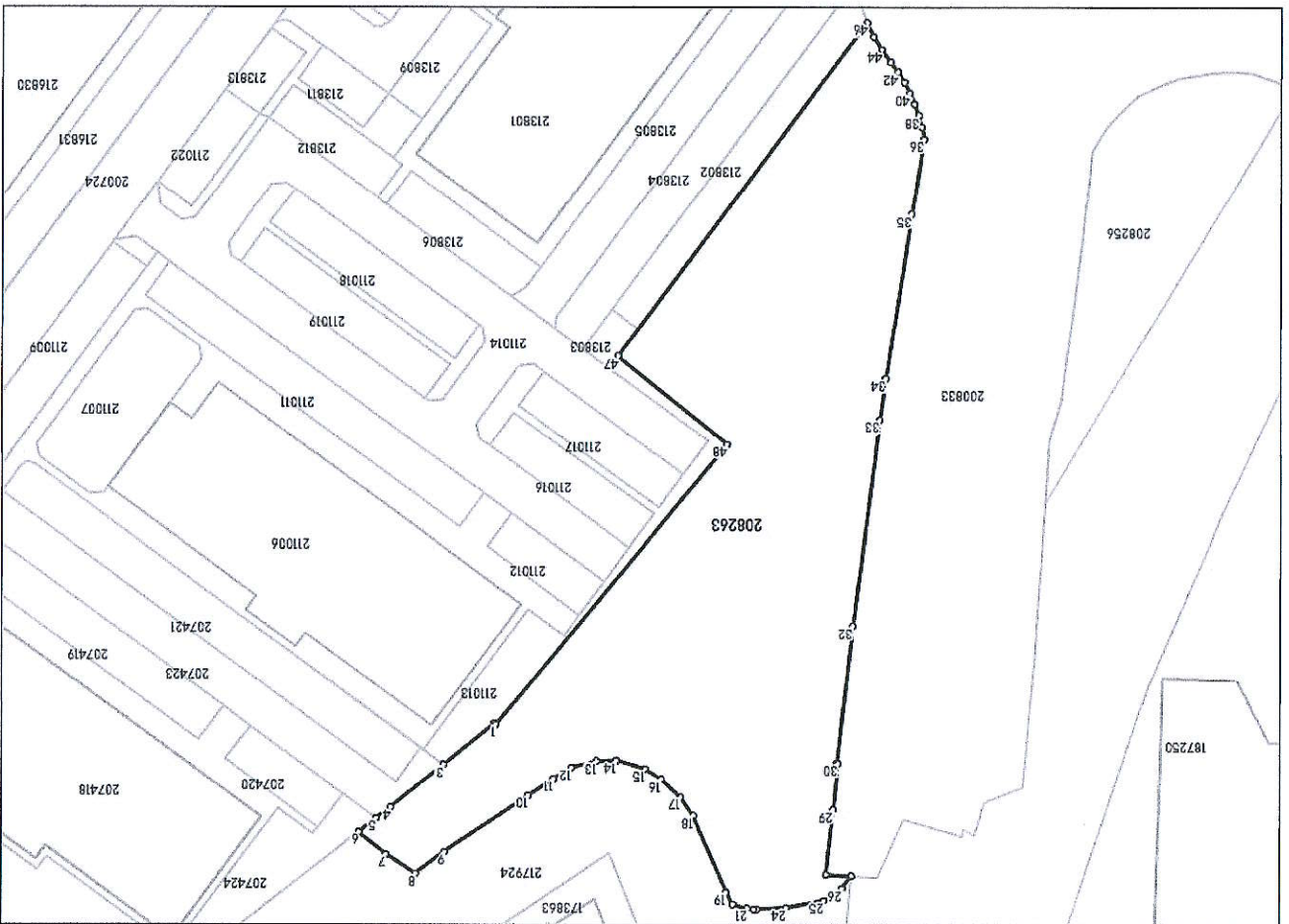
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct sfârșit	13	2.388	Punct sfârșit	14	2.388
Punct sfârșit	10	3.659	Punct sfârșit	11	3.659
Punct sfârșit	7	4.216	Punct sfârșit	8	4.216
Punct sfârșit	4	2.142	Punct sfârșit	5	2.142
Punct sfârșit	1	0.186	Punct sfârșit	2	0.186
Lungime segment			Lungime segment		
Punct	14	3.582	Punct	14	3.582
Punct	11	2.508	Punct	12	2.508
Punct	8	4.364	Punct	9	4.364
Punct	5	2.644	Punct	6	2.644
Punct	2	7.912	Punct	3	7.912
Lungime segment			Lungime segment		
Punct sfârșit	15	3.582	Punct sfârșit	15	3.582
Punct sfârșit	12	2.508	Punct sfârșit	12	2.508
Punct sfârșit	9	4.364	Punct sfârșit	9	4.364
Punct sfârșit	6	2.644	Punct sfârșit	6	2.644
Punct sfârșit	3	7.912	Punct sfârșit	3	7.912
Lungime segment			Lungime segment		
Punct	15	3.582	Punct	15	3.582
Punct	12	2.508	Punct	12	2.508
Punct	9	4.364	Punct	9	4.364
Punct	6	2.644	Punct	6	2.644
Punct	3	7.912	Punct	3	7.912
Lungime segment			Lungime segment		
Punct sfârșit	16	2.287	Punct sfârșit	16	2.287
Punct sfârșit	13	3.107	Punct sfârșit	13	3.107
Punct sfârșit	10	12.119	Punct sfârșit	10	12.119
Punct sfârșit	7	4.234	Punct sfârșit	7	4.234
Punct sfârșit	4	8.213	Punct sfârșit	4	8.213
Lungime segment			Lungime segment		

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Nr	1	arabil	DA	Din acte: 2.785 Masurata: 2.690	-	-	-	Observatii / Referințe
Crt		Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	

Date referitoare la teren



DETALII LINIARE IMOBIL

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
208263	Din acte: 2,785 Masurata: 2,690	Teren partial imprejmuit de pasajul Cihelului

Teren

Anexa Nr. 1 La Partea I

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
16	17	3.179	17	18	2.685	18	19	9.984
19	20	1.687	20	21	1.788	21	22	0.819
22	23	0.377	23	24	3.489	24	25	4.534
25	26	2.649	26	27	1.868	27	28	2.995
28	29	7.82	29	30	5.574	30	31	0.166
31	32	16.703	32	33	25.026	33	34	5.019
34	35	20.015	35	36	9.194	36	37	1.449
37	38	1.448	38	39	1.448	39	40	1.448
40	41	1.449	41	42	1.448	42	43	1.449
43	44	1.873	44	45	1.874	45	46	1.85
46	47	49.954	47	48	16.856	48	1	43.652

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/10/2024, 09:52

29593/22.10.2024

CONSTRUCTII BIHOR SA

Adresă de corespondență: remus.bogdan@blacklight.ro

Spre **1. AEROPORTUL ORADEA**
știință: **2. R.A. ROMATSA**

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația "PUZ - construire clădire cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime maxim (D/ S)+P+9E, spații comerciale, servicii la parter", pe terenul situat în municipiul Oradea, strada Ciheiului nr. 35B, NC 208263, CF 208263, județul Bihor. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 3020,29 m est față de axa pistei 01 - 19 a Aeroportului Oradea și la 233,77 m nord de pragul 19 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 136,00 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 47°01'48,87" latitudine N; 21°56'40,05" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 758 din 23.02.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 36,00 m, respectiv cota absolută maximă de 172,00 m (136,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 36,00 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



(E-signed)
Director General
Nicolae STOICA

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Oradea și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Oradea.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

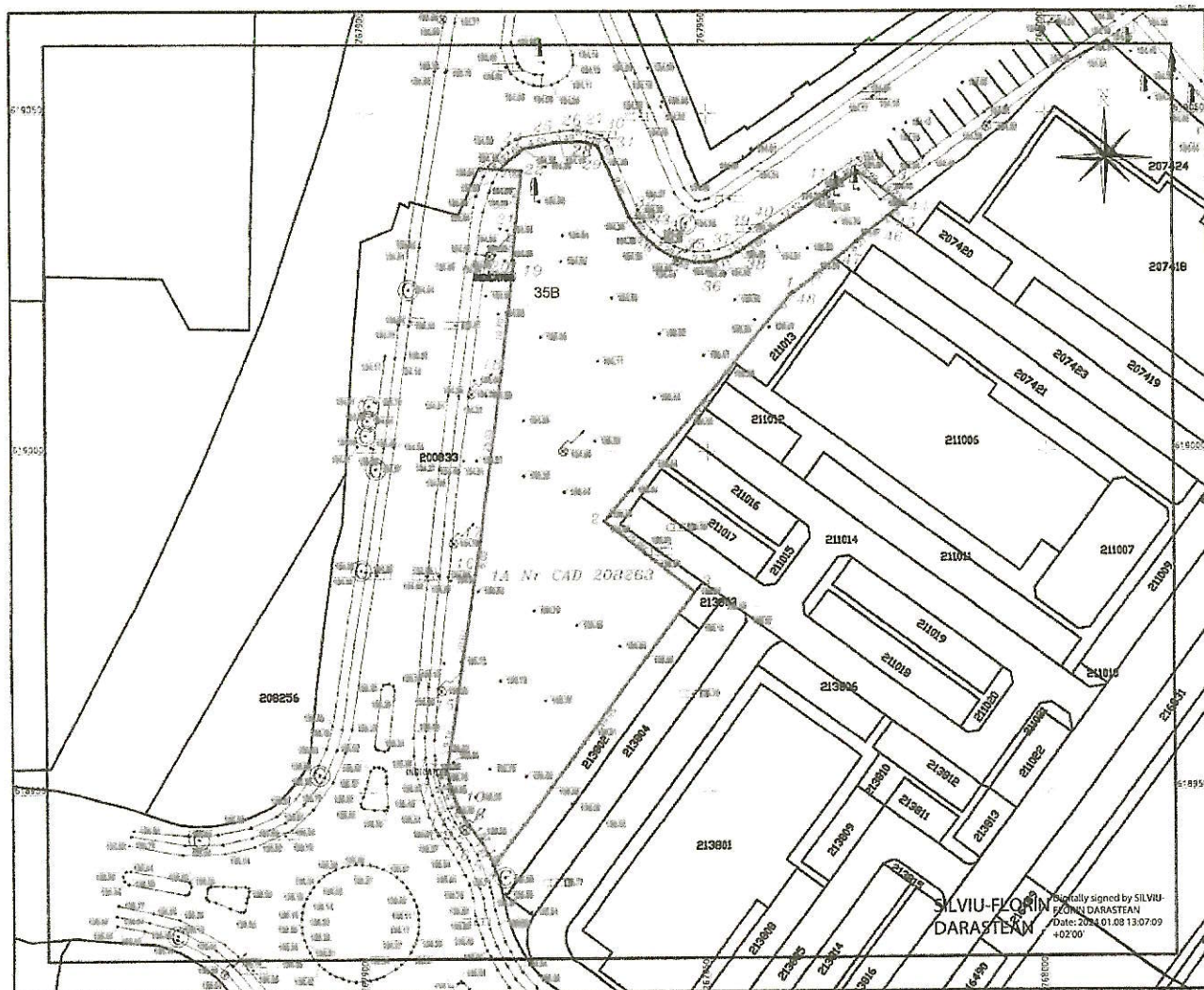
- 12. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**
- documentația transmisă spre avizare;**
- 11. Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în**
- respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;**
- 10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la**
- 9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;**
- se va face în recipiente acoperite;**
- 8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere**
- 7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta**
- traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;**
- 6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în**
- 5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele**
- de fum rezultate prin arderea combustibililor;**



Plan de situatie

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
208263	2690	Intravilan, UAT Oradea, localitatea, Oradea, str. Str Ciheiului, Nr. 35B - fara acces direct la strada, Jud. Bihor
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
208263	Oradea	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	A	2690	Teren intravilan împrejmuit partial: cu gard din plasa cu fundatie din beton intre punctele 44 + 4.
Total		2690	-

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 2690 mp
Suprafata din act = 2785 mp

CERTIFICAT

Executăm

ing. Darastean Silviu Florin
aut categoria B, serie RO-BII-F, nr. 0213

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

Data: 08.01.2024

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Data:
Ștampila BCPI

Zoltan Iuhasz

Semnat digital
de Zoltan Iuhasz
Data: 2024.01.31
08:09:15 +02'00'

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 118 / 2024

Întocmit astăzi, **31/01/2024**, privind cererea **1697** din **09/01/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: CONSTRUCTII BIHOR S.A.

2. Executant: Darastean Silviu Florin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Construire locuinte colective cu spatii comerciale/servicii
partiala la parter

**4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și
Publicitate Imobiliară BIHOR conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
73126	26.11.1992	act administrativ	ONRC
515873	10.05.2023	act administrativ	ONRC
DOC CAD 50	08.01.2024	inscris sub semnatura privata	DARASTEAN SILVIU
PLAN DE	08.01.2024	inscris sub semnatura privata	DARASTEAN SILVIU
5499	29.12.2023	act administrativ	PMO
1	08.01.2024	act administrativ	BT
476588	02.03.2023	act administrativ	SPCLEP ORADEA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 118 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
208263	Avertizare	Receptia 3195464: Imobilul TR-4-1 se suprapune cu terenul 208263 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 3195464: Imobilul TR-4-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 3195464: Imobilul TR-4-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ZOLTAN IUHASZ

Zoltan
Iuhasz
Semnat digital
de Zoltan Iuhasz
Data: 2024.01.31
08:08:27 +02'00'



MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU
PROTECȚIA MEDIULUI

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 475 din 24.04.2024

Ca urmare a notificării adresate, **CONSTRUCȚII BIHOR SA**, reprezentat prin [REDACTED] cu sediul în municipiul Oradea, str. Berzei nr. 4, județul Bihor, privind planul "PUZ Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter" propus a se realiza în municipiul Oradea, str. Ciheiului nr. 35B, (Liszt Ferenc) nr cad. 208263, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 5369 din data de 14.03.2024, respectiv a completărilor cu nr. 7281 din data de 08.04.2024, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;

- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 03.04.2024, organizată la sediul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor,

- În urma parcurgerii etapei de încadrare conform HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

- În conformitate cu prevederile art. 5, alin. 3 și a Anexei 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

- A informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricărui comentariu din partea publicului,

decide că:

Planul "PUZ Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter" propus a se realiza în municipiul Oradea, str. Ciheiului nr. 35B, (Liszt Ferenc) nr cad. 208263, județul Bihor titular: **CONSTRUCȚII BIHOR SA** nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare sunt următoarele:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

Adresa: Bulevardul Dacia, nr.25/A, Oradea, jud. Bihor, Cod poștal 410464

Tel.: +4 0259 444 590 e-mail: office@apmbh.anpm.ro website: http://apmbh.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Pagină 1 din 5

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

Obiectul lucrării: este să reglementeze modul de mobilare al unui teren aflat în intravilanul municipiului Oradea, pe strada Liszt Ferenc (Ciheiului 35B , nr. CF 208263). Se propune amplasarea unei clădiri cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime maxim (D/S)+P+10E, având parțial spații comerciale/servicii/funcțiuni compatibile la parter sau parcuri auto la parter și apartamente la nivelurile superioare.

Terenul care a generat PUZ ul, respectiv terenul aflat în proprietatea beneficiarului, este situat în intravilan, în perimetrul teritoriului administrativ al municipiului Oradea. și este compus din numerele cadastrale: 208263. Suprafața totală a terenului care a fost studiat în vederea amplasării construcției este de 2785 mp.

Încadrarea în localitate Terenul în discuție este amplasat într-o poziție privilegiată, la confluența sau în vecinătatea unor fluxuri de circulație importante: strada Ciheiului (care face legătura între Bd. Nufăru și șoseaua de centură municipală), Pasajul peste șoseaua de centură (care face legătura între cartierul Grigorescu cu zona semicentrală și centrală), strazile Liszt Ferenc și Jules Verne, (două artere majore ale cartierului Nufăru). Această poziționare a favorizat dezvoltarea și a accelerat urbanizarea și refuncționalizarea terenurilor disponibile din zonă, fiind deosebit de atractive pentru locuințe, datorită conectivității optime cu rețeaua stradală municipală.

Circulația

În zonă, circulația rutieră majoră este constituită din străzi existente în administrarea municipală și care aparțin domeniului public de interes local. Terenul este mărginit pe trei laturi întregi de străzi existente, respectiv pe cea de-a patra, la vest, este incinta ansamblului rezidențial. Toată infrastructura rutieră și anexele acesteia sunt recent modernizate. Între terenul studiat și partea amenajată a străzii Liszt Ferenc rămâne o rezervă de teren, aflată în perimetrul coridorului de expropriere care a stat la baza realizării pasajului rutier peste centura municipală, care va putea fi inclusă, în eventualitatea în care se va considera necesară, într-un profil mai extins.

Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul este liber de construcții, acoperit cu vegetație spontană joasă,

Modernizarea circulației

Accesul în incintă se va realiza din breteaua de legătura cu pasajul peste centura municipală (str. Liszt Ferenc) și din aleea carosabilă de la nord care face legătura cu strada Jules Verne.

Rețeaua de drumuri publice municipale care deservește zona sunt modernizate și corect dimensionate.

Regimul economic: folosința actuală - teren arabil intravilan. Destinația propusă-parțial zonă (M4)- zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent arterelor de importanță locală, și parțial zonă (Va) zonă verde- scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Regimul tehnic: pentru zona mixtă cu regim de construire deschis-

Utilizări admise : structură funcțională mixtă-locuințe colective.

Apartamentele vor fi amplasate la etajul imobilului. Parterul vor avea cu funcțiuni de interes public (cu funcțiuni administrative, financiare-bancare, de cultură, de învățământ și cercetare, funcțiuni de turism, de sănătate, asistență socială etc).

Regimul tehnic: pentru zona verde

Utilizări admise scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, plantații înalte, medii și joase

Utilizări interzise: activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură

Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune amplasarea unei clădiri cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime maxim (D/S)+P+10E,

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

Adresa: Bulevardul Dacia, nr.25/A, Oradea, jud. Bihor, Cod poștal 410464

Tel.: +4 0259 444 590 e-mail: office@apmbh.anpm.ro website: <http://apmbh.anpm.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

având parțial spații comerciale/servicii/funciuni compatibile la parter sau parcuri auto la parter și apartamente la nivelurile superioare.

- Regim de înălțime: regim de înălțime locuire (D/S)+P+10E
- Număr apartamente: 47(variabil 5%)
- Număr total parcuri: 51 locuri astfel:
- 1 parcare / apartament (24 cu sistem hidraulic) +2 parcuri pentru locuri spații comerciale

Spații plantate - suprafața spații verzi amenajate 27%.

POT maxim =40%

CUT propus= 2,16

Dezvoltarea echipării edilitare

În vecinătatea amplasamentului se găsesc majoritatea rețelelor municipale importante. Investiția propusă se va racorda la aceste rețele în baza unor proiecte de branșament corespunzătoare.

Vecinătăți::

- sud, vest și nord de artere de circulație municipale,
- vest de ansamblul de locuințe colective Victoria Rezidențial;

Gospodărie comunală

Deșeurile menajere se vor sorta și se vor depozita în recipiente/pubele, apoi vor fi transportate de către centrele specializate. Se va amenaja o platforma betonată pentru amplasarea pubelelor.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Folosința actuală este teren arabil în intravilan cu suprafață totală de 2785 mp cu număr cadastral 208263, - conform Certificatului de urbanism nr. 758 din data de 23.02.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Planul s-a impus ca o necesitate de dezvoltare a zonei, din punct de vedere socio-economic, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, cu un impact cât mai redus asupra factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Prin implementarea planului se vor respecta prevederile legale astfel încât impactul asupra factorilor de mediu să fie unul redus.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Planul respectă prevederile legislației naționale și comunitare de mediu.

Planul a avut în vedere prevederile legislației de mediu în vigoare, respectiv:

✓ HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;

✓ Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

✓ OUG 92/26.08.2021 privind regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023;

✓ Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea anumitor planuri și programe asupra mediului;

II.Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Planul nu are efecte semnificative negative asupra factorilor de mediu, cu condiția respectării legislației în vigoare și a caracteristicilor tehnice ale planului.

b) *natura cumulativă a efectelor*;

Prin suprafața pe care se va implementa, precum și prin etapizarea derulării investiției în timp, impactul cumulativ va fi unul redus.

c) *natura transfrontieră a efectelor*; - Nu este cazul.

d) Riscul pentru *sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)*;

Se va respecta legislația în vigoare.

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)*;

Planul se implementează în intravilanul municipiului Oradea pe terenul cu suprafață totală de 2785 mp, identificat cu nr. C.F. 208263, conform Certificatului de urbanism nr. 758 din data de 23.02.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea.

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*; - Nu este cazul.

(ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului*; - Nu este cazul, în situația respectării caracteristicilor tehnice ale planului.

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv*; - Nu este cazul.

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.*

Terenul studiat este amplasat în afara ariilor naturale protejate și a siturilor Natura 2000.

Obligațiile titularului:

✓ Respectarea legislației de mediu în vigoare.

✓ Respectarea OUG 92/26.08.2021 privind regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023.

✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 758 din data de 23.02.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea.

✓ Respectarea avizului de oportunitate cu nr. 30 din data de 11.01.2024.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

✓ Anunțuri publice pentru declanșarea etapei de încadrarea a planului, publicate în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din datele de 11.03.2024 și 14.03.2024.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de 03.04.2024.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din data de 05.04.2024

Documentația depusă a fost accesibilă publicului spre consultare pe toată durata derulării procedurii, la sediul Agenția pentru Protecția Mediului Bihor.

Prezenta decizie poate face obiectul unei acțiuni în justiție în baza Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificări și completări ulterioare.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului revine titularului activității.

Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului.

Prezenta decizie se poate utiliza numai în vederea adoptării planului de către autoritatea administrației publice competente.

Pentru obținerea autorizației de construire se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Director executiv
Sanda Daniela MERCEA



Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
Timea MARE

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Timea MARE.

Întocmit
Annamaria BARTHA

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Annamaria BARTHA.



S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.

Tel centrala: 004 0259 436 909
Tel secretariat: 004 0259 435 051
Fax : 004 0259 432 576
CUI: RO 54760
J 05/14/28.05.1991



Cont : RO41BRDE050SV03433450500
Capital social: 12.000.800 RON

E-mail: apaoradea@apaoradea.ro
Website: <http://www.apaoradea.ro>

ROMÂNIA, BIHOR, ORADEA 410202, STR. DULIU ZAMFIRESCU NR. 3

Serviciu Comunicare, clienți, avizare
Nr. 8977 din 28.06.2024

CĂTRE

SC CONSTRUCTII BIHOR SA
reprezentat prin Baintan Vasile Ioan
Oradea, str. Berzei nr. 4

Spre știință: Sector Rețele Apă
Sector Canal

Urmare a documentației depuse de dvs. cu nr. 8977/07.03.2024, respectiv a completărilor transmise pe e-mail în data de 21.03.2024, prin care solicitați aviz pentru construirea obiectivului:

Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter PUZ+DTAC, str. Ciheiului nr. 35B, nr. cad. 208263, județul Bihor, conform cu CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 758/23.02.2024,

conform planului/planurilor de situație întocmit/întocmite de către S.C. ARHIZEN STUDIO S.R.L., anexat/anexate de dvs., vă acordăm:

AVIZ DE COEXISTENȚĂ **CONDITIONAT favorabil, cu condiții speciale,** **cu rețelele subterane aflate în administrarea** **S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.**

Având în vedere faptul că, în zona de amplasare a obiectivului dvs., S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. ARE rețele în exploatare, pozate la adâncimi de cca. 0,8 ÷ 6,0 m față de nivelul terenului, conform planului de situație pe care vi-l înaintăm, se acordă prezentul aviz, cu următoarele condiții speciale:

1. Pe amplasamentul terenului identificat cu numărul cadastral 208263, S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. **are în exploatare o rețea de canalizare pluvială din PVC, cu Dn 315 mm,** conform planșa nr. 1, elaborată de către S.C. Compania de Apă Oradea S.A., ce face parte integrantă din prezentul aviz.
2. La proiectarea și executarea lucrărilor, vor fi respectate prevederile SR 8591:97, privind condițiile de amplasare a rețelelor edilitare subterane în centrele populate. Construcțiile proiectate se vor amplasa astfel încât să fie respectate normativele aflate în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de rețelele de utilitate publică. Costurile măsurilor suplimentare care trebuie luate, în caz de

necesitate, pentru respectarea acestor normative, vor fi suportate de către beneficiarul investiției de bază. Se vor respecta, de asemenea, prevederile HG 930/2005.

3. Beneficiarul și executantul sunt obligați ca înainte începerii lucrărilor de bază:

- să depună la S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. comandă fermă, în scris, pentru asigurarea de asistență tehnică la marcarea în teren a traseelor rețelelor existente, respectiv pentru asigurarea de asistență tehnică la lucrările din zona rețelelor existente, aflate în exploatarea S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. Asistența tehnică se asigură contra cost.

4. Lucrările la obiectivul de bază, în zona rețelelor existente, se vor executa pe bază de program comun beneficiar – executant – S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A., inițiat și anunțat, în scris, de către beneficiar, cu cel puțin 5 zile înainte. **Toate intervențiile în zona adiacentă rețelelor de alimentare cu apă sau de canalizare (după caz), aflate în exploatarea S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A., la distanța de 3,0 m față de acestea (de o parte și de alta a conductei), se vor realiza cu asistență tehnică (contra cost) din partea S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. Săpăturile în zona amplasamentului lucrărilor, la o distanță mai mică de 3,0 m față de rețelele de apă și canal existente, se vor executa manual. Este permisă folosirea mijloacelor de mică mecanizare, cu greutate mai mică de 0,5 tone, la lucrările executate în această zonă, în conformitate cu normele tehnice prescrise de proiectant.**

5. În cazul deteriorării sau ruperii rețelelor de apă sau de canalizare (după caz), veți suporta contravaloarea reparațiilor sau înlocuirii acestora, contravaloarea pagubelor produse și a eventualelor despăgubiri cerute de consumatorii afectați de avaria produsă la rețele (inclusiv datorită întreruperii furnizării serviciilor).

6. Distrugerea, avarierea sau degradarea, prin intervenții necontrolate sau intenționate, a rețelelor de apă și/sau de canal este considerată, după caz, contravenție sau infracțiune și se pedepsește ca atare.

7. În cazul în care, cu ocazia săpăturilor, executantul găsește rețele subterane neidentificate (rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare menajeră/pluvială, cabluri electrice aferente stațiilor de pompare, fibră optică), **beneficiarul și executantul vor anunța S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A., oprind imediat toate lucrările în curs, până la stabilirea condițiilor de coexistență cu noul obiectiv.**

8. Având în vedere faptul ca, pe amplasamentul investiției dvs. identificat cu nr. cad. 208263, există o rețea de canalizare pluvială din PVC, cu Dn 315 mm, aceasta va fi protejată, iar lucrările investiției se vor realiza în următoarele condiții:

- **nu se va amplasa nici un fel de construcție peste aceasta rețea de canalizare pluvială existentă pe amplasamentul investiției și se interzice obturarea acesteia;**
- în cazul în care, în timpul execuției lucrărilor propuse în perimetrul terenului identificat cu nr. cad. 208263 veți deteriora **rețeaua de canalizare pluvială din PVC, cu Dn 315 mm**, cheltuielile pentru repararea acesteia vor fi suportate de dvs.; orice solicitare de despăgubiri din partea dvs. sau a eventualilor terți către Compania de Apa Oradea pentru daunele provocate de funcționarea necorespunzătoare a acestei rețele, va fi suportată de dvs.;
- **în cazul înstrăinării terenului identificat cu nr. cad. 208263, vă obligați să aduceți la cunoștință terților cumpărători prezentul aviz, în vederea opozabilității;**
- veți permite necondiționat și asigura accesul personalului și al utilajelor SC Companiei de Apă Oradea SA la **rețeaua de canalizare pluvială din PVC, cu Dn 315 mm**, situată în perimetrul terenului dvs., identificat cu nr. cad. 208263;
- veți recunoaște dreptul de servitute al SC COMPANIA DE APA ORADEA SA, așa cum este prevăzut în Legea 51/2006 și Legea 241/2006.

In zona adiacenta nr. cad. 208263, S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A.. are pozate (în exploatare) rețele principale și secundare de alimentare cu apă, bransamente individuale (inclusiv cămine de bransament și robineti de concesiune), cămine de vane/vane îngropate (după caz), hidranți de incendiu, stație de pompare apă potabilă, rețele de canalizare menajeră, conducte de refulare a apei uzate, racorduri individuale la rețeaua de canalizare menajeră, rețele de canalizare pluvială, racorduri individuale la rețeaua de canalizare pluvială; guri de scurgere și racorduri ale gurilor de scurgere, cămine de racord, cămine de vizitare etc. (conform planșa nr. 1, elaborata de către S.C. Compania de Apă Oradea S.A., ce face parte integrantă din prezentul aviz).

9. Alte condiții:

a) condițiile tehnice de bransare/racordare la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare, aflate în exploatarea S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A., se vor stabili pe baza unei soluții tehnice solicitate de către beneficiarul investiției; pentru emiterea avizului de bransare/racordare, beneficiarul va prezenta documentația tehnică de specialitate, întocmită în conformitate cu soluția tehnică.

b) săpăturile pentru amenajarea investiției dvs. se vor executa ținând cont de traseul rețelilor de alimentare cu apă (inclusiv a bransamentelor de apă și a hidranților), de canalizare menajeră/pluvială (inclusiv a racordurilor), existente pe strada; săpăturile vor fi executate astfel încât să nu fie afectate, în nici un fel, rețelele de alimentare cu apă și de canalizare existente (după caz) în zona adiacentă amplasamentului lucrărilor; rețelele de alimentare cu apă și de canalizare existente se vor proteja împotriva șocurilor mecanice și deteriorării acestora și se va avea în vedere faptul că este interzisă pătrunderea de materiale de construcții/umplutură (pietriș, piatră spartă, nisip etc.) în căminele de vane/bransament/vizitare/ racord, sau în gurile de scurgere.

c) în cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, se constată faptul că este necesară devierea/înlocuirea/protejarea unor rețele de apă/canalizare (care nu au fost precizate în aviz), această situație va fi comunicată operatorului S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A., iar soluțiile care vor fi adoptate în aceste scopuri (inclusiv dispozițiile de șantier și detaliile de execuție) vor fi prezentate spre analiză și avizare Comisiei Tehnice a CAO.

Pe zonele de deviere a rețelilor de apă-canal (dacă va fi cazul de astfel de lucrări) se vor monta, în locul conductelor existente, conducte noi, realizate din materiale performante, care să întrunească toate caracteristicile tehnice ale materialelor, conform standardelor și normativelor aflate în vigoare.

În cadrul proiectului tehnic de execuție al prezentului obiectiv de investiții vor fi cuprinse obligatoriu, fonduri necesare și pentru (după caz):

- montare/demontare/relocare/protejare conducte existente de alimentare cu apă/canalizare (după caz), dacă vor fi afectate;
- ridicarea la cotă a cutiilor de vane, a capacele căminelor de vane/bransament/vizitare/racord etc. (dacă vor fi afectate).

Lucrările investiției se vor executa cu următoarele condiții:

- în perioada execuției lucrărilor de protejare/deviere a rețelilor de alimentare cu apă existente pe amplasament, se va asigura continuitatea prestării serviciului de alimentare cu apă, către consumatorii deserviți de rețelele la care se intervine sau care se protejează/deviază.
- lucrările de protejare a rețelilor de alimentare cu apă existente în zona adiacentă amplasamentului se vor executa, obligatoriu, cu asistență tehnică din partea S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A.

- se vor respecta distanțele, în plan orizontal și vertical, impuse prin SR 8591:1997 și HG 930/2005.

Se va avea în vedere identificarea, în teren, a poziției exacte a rețelelor hidroedilitare existente, în prezența reprezentanților SC CAO SA, cel târziu la predarea amplasamentului. Predarea amplasamentului pentru execuția lucrărilor se va realiza, în mod obligatoriu, în prezența delegaților S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.

10. A. Nu se va amplasa nici un fel de construcție peste rețelele în funcțiune existente, aparținând S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A., respectiv peste rețeaua de canalizare pluvială din PVC, cu Dn 315 mm existentă pe amplasamentul investiției.

B. La începerea lucrărilor se va solicita OBLIGATORIU asistență tehnică pentru pichetare și detalii din partea:

- Sector Rețele Apă – ing. Edward Handra
- Sector Canal – ing. Ștefan Zetocha
- Compartiment Tehnic-GIS-Proiectare – ing. Ovidiu Ciuclea

C1. În situația în care există date certe din ridicări topografice în GIS, se localizează rețelele în teren conform acestora.

C2. În situația în care nu sunt date în GIS privind poziționarea rețelelor, investitorul va face sondaje (manual), în prezența reprezentanților S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A. După găsirea poziției rețelelor, se va face pichetarea acestora de către investitor.

11. Prezentul aviz nu tratează echiparea tehnico-edilitară a amplasamentului studiat și nu ține loc de Aviz de bransare sau racordare la rețelele publice aflate în administrarea operatorului S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A.

12. Nerespectarea prezentului aviz atrage răspunderea materială, contravențională sau penală a celor vinovați, după caz, conform prevederilor legale.

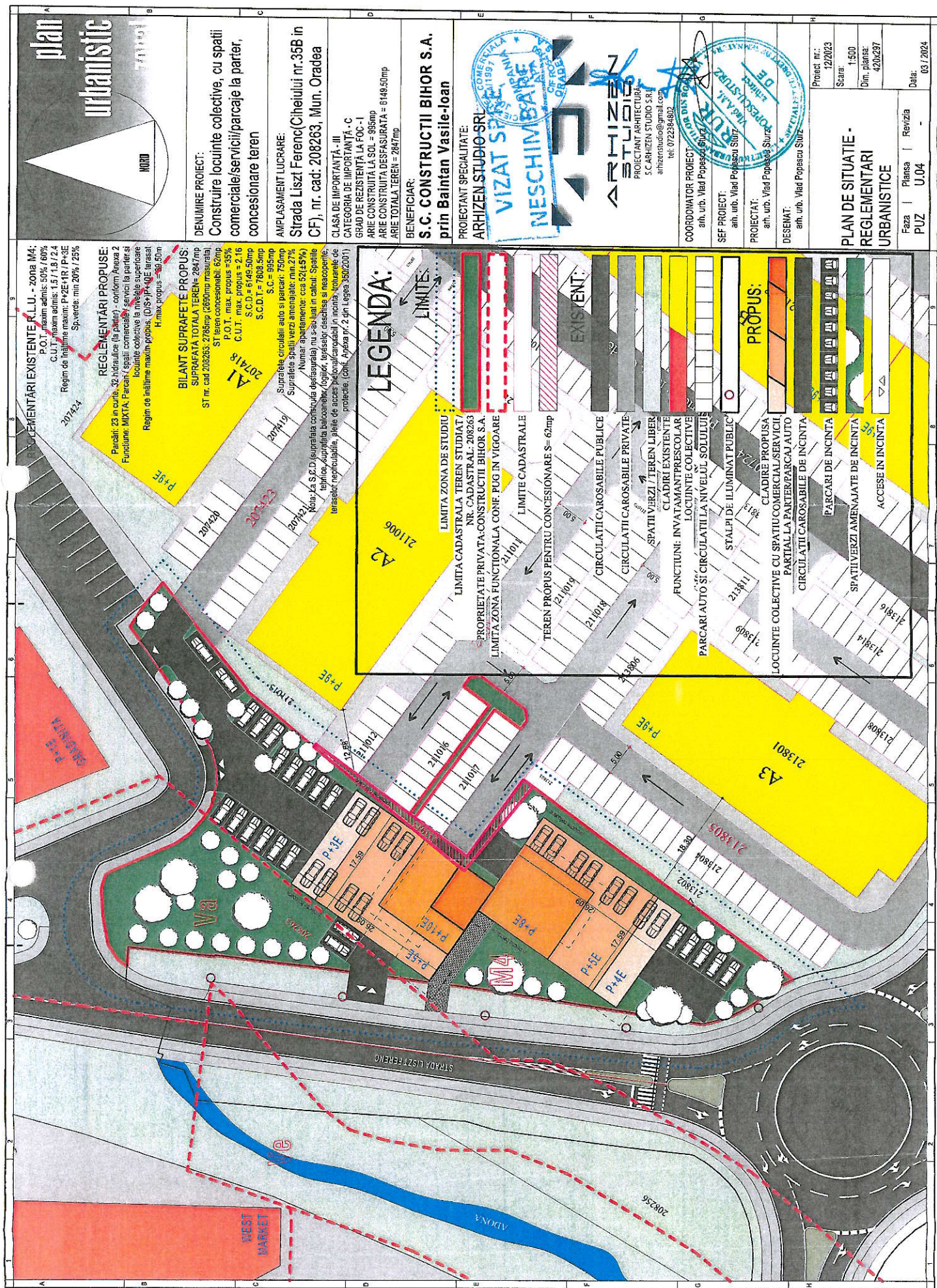
13. La solicitarea efectivă a asistenței tehnice (fie prin intermediul unei adrese scrise, fie telefonic) veți prezenta obligatoriu numărul și data avizului în baza căruia se solicită asistența tehnică.

14. Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului și numai pentru FAZA PUZ a investiției, conform planșei anexate și are valabilitate un an de la data eliberării, prelungindu-se cu durata de valabilitate a Certificatului de urbanism. Este obligatorie solicitarea avizului S.C. Compania de Apă Oradea S.A. și la faza D.T.A.C.

Director General
ing. Lucian Mihai CHINDLEA



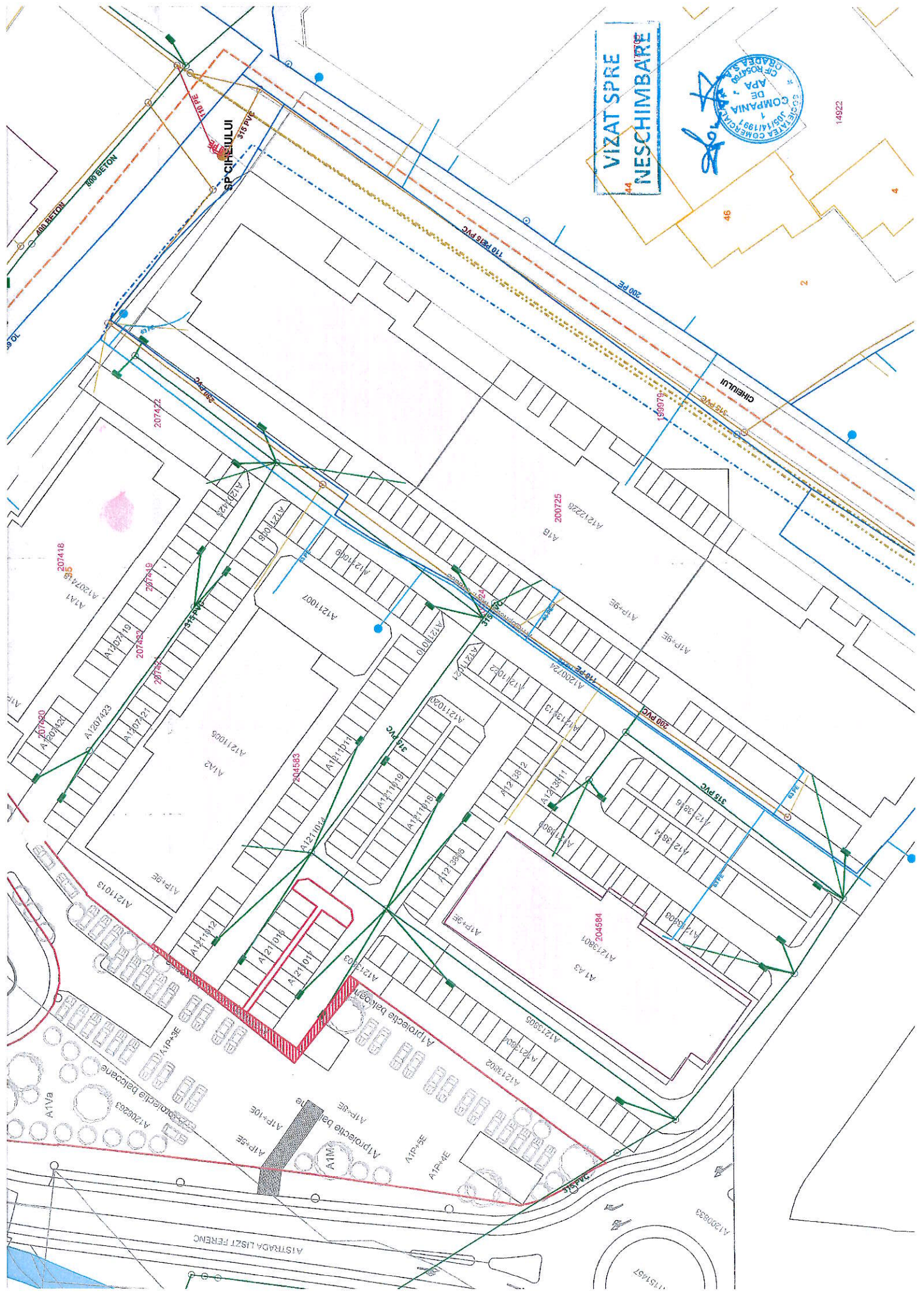
AS/CS



VIZAT SPRE
NESCIMBARE



14922





**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Oradea

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Oradea
Str. Grivitei, Nr. 32, 410520, Oradea, Jud. Bihor

Tel: +40 259 405 702

Fax: +40 259 405 704

office.bihor@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14515791

R.C. DEER/Suc. 312/352/2002 / 305/265/2002

www.distributie-energie.ro

Către SC CONSTRUCTII BIHOR S.A.,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6020240302038 / 05.03.2024 pentru **obiectivul: Construire locuințe colective cu spațiu comerciale/servicii/parcaje la parter, concesionare teren PUZ+DTAC** de la adresa: **ORADEA, sat -, strada LISZT FERENC, nr. FN, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal FARA, numar cadastral -, județul BIHOR.**

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6020240302038 / 25.03.2024

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune Trifazat**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de **240,00 kW**.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 21.02.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **u.04** și a Certificatului de urbanism nr. **758 / 23.02.2024**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala ORADEA) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Oradea

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Oradea
Str. Grivitei, Nr. 32, 410520, Oradea, Jud. Bihor

Tel: +40 259 405 702

Fax: +40 259 405 704

office.bihor@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14515791

R.C. DEER/Suc. 312/352/2002 / J05/265/2002

www.distributie-energie.ro

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

- Nu sunt afectate instalațiile electrice de medie și joasă tensiune aflate în gestiunea COR MT/JT Oradea.
- În situația în care cu ocazia lucrărilor se găsesc instalații electrice aeriene sau subterane care nu au fost figurate pe planurile de situație din zona amplasamentului, beneficiarul lucrării, respectiv executantul lucrării sunt obligați să sisteze lucrările și să anunțe proprietarul instalației, respectiv DEER - Sucursala Oradea – COR MT/JT Oradea. În caz contrar vor suporta consecințele, financiare sau de altă natură ale eventualelor deteriorări și / sau prejudicii aduse instalațiilor electrice existente, consecințelor ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică.
- Orice modificare de rețea sau bransament ce sub(supra)traversează obiectivul în curs de construire se va face pe cheltuiala celui care a cerut modificarea.
- Nerespectarea acestor condiții face ca prezentul AVIZ să fie declarant **NEGATIV**.

Director Sucursala ORADEA
Ing. Bîtea Flavius Nicolae

Flavius-
Nicolae
Bîtea

Semnat digital
de Flavius-
Nicolae Bîtea
Data:
2024.03.26
08:56:54 +02:00

Sef S.A.R. ORADEA
Ing. Salagean Monica

Intocmit
Dacian Buda



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Oradea

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Oradea
Str. Grivitei, Nr. 32, 410520, Oradea, Jud. Bihor

Tel: +40 259 405 702

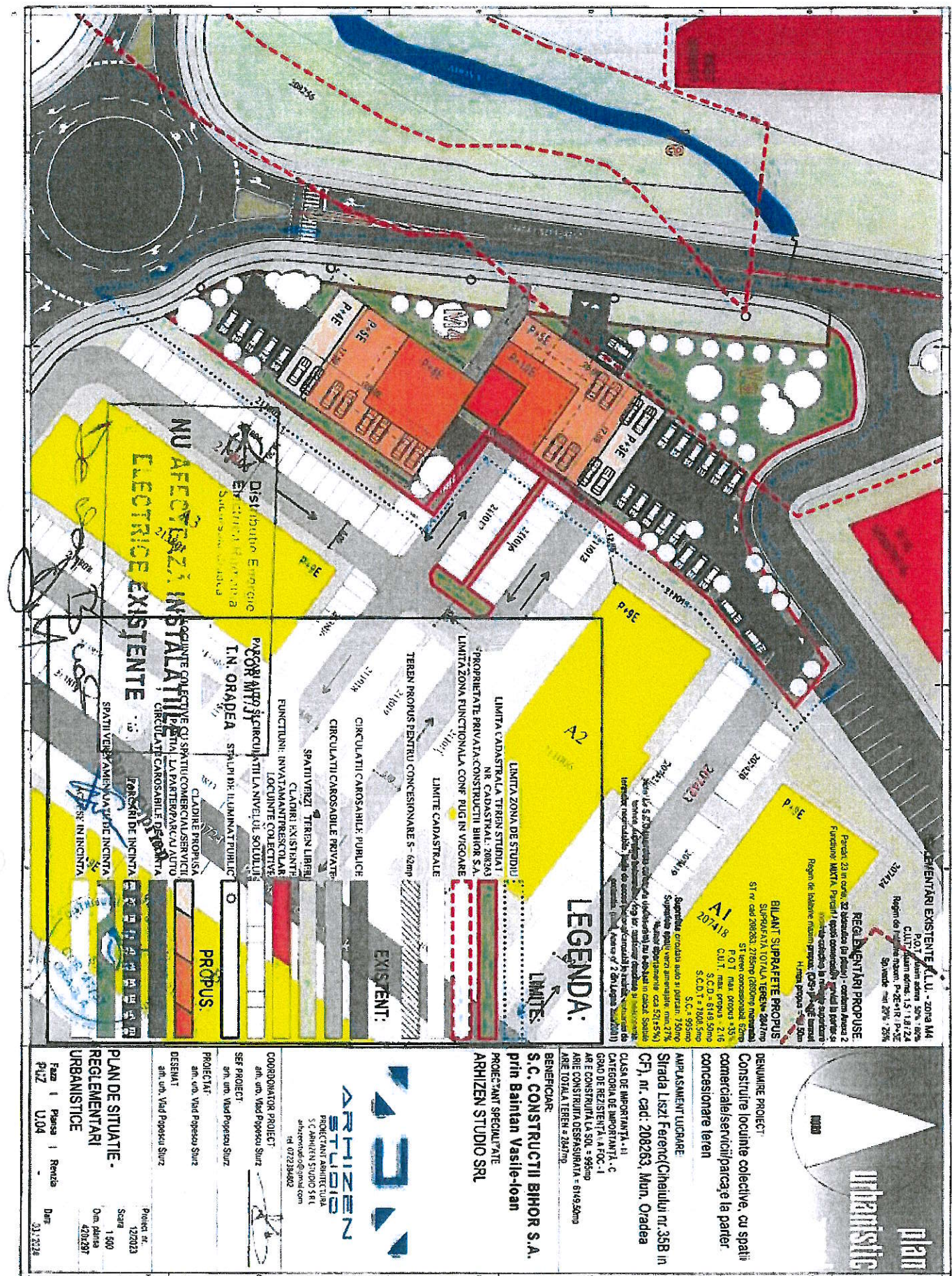
Fax: +40 259 405 704

office.bihor@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14515791

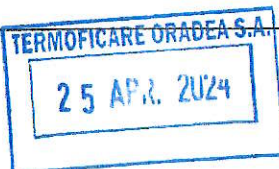
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J05/265/2002

www.distributie-energie.ro



	TERMOFICARE ORADEA SA
	Oradea, Calea Borşului nr. 23, Judeţul Bihor, 410605
	CUI 31952982; J5/1095/02.07.2013
Tel: 0359/409.511, 0359/409.512; Fax: 0259/467.762	
Website: www.termoficareoradea.ro	

Nr.4028



AVIZ DE COEXISTENȚĂ

Nr. 040/2024

Emis în baza cererii nr. 4028 din 07.03.2024, conform Certificatului de Urbanism nr. 758 din 23.02.2024 pentru lucrarea " Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter - PUZ+DTAC" localitatea Oradea, str. Ciheiului nr. 35B, județul Bihor, nr. CF 208263.

Beneficiar: Construcții Bihor SA
Proiectant: SC Arhizen Studio SRL

În zona studiată pe str. Liszt Ferenc există rețea termică primară bi-tubulară, din conducte preizolate montate îngropat pe pat de nisip 2xDN150/250. Pe durata desfășurării lucrărilor se va urmări protejarea integrității conductelor preizolate. Se va ține cont de structura terenului pentru evitarea scurgerii nisipului din jurul conductelor de termoficare. În cazul în care se va afecta patul de nisip în care sunt amplasate conductele acestea se vor reface la starea inițială.

La apropierea de conductele subterane conform Planului de Situație anexat, se vor respecta următoarele:

- se interzice proiectarea și executarea oricărei construcții la o distanță mai mică de 1,5 m de fața cea mai apropiată a mantalei conductei preizolate
- se interzice realizarea de săpături la o distanță mai mică de 0,6 m față de limita șanțului de pozare a conductei termice;
- o eventuală relocare a rețelei termice se va face doar în baza unui proiect de specialitate după avizarea acestuia de către societatea Termoficare Oradea SA. Costurile de proiectare și execuție vor fi suportate de către beneficiarul lucrării;

Prezentul Aviz este valabil doar în prezența Acordului de furnizare respectiv Avizului de Racordare. Racordarea viitoarei construcții este posibilă prin schema de racordare indirectă prin intermediul unui punct termic individual. Racordul termic primar va fi asigurată conform protocolului de colaborare Nr. 6612/19.04.2024. Punctul de racordare se găsește în domeniul public str. Liszt Ferenc.

Documentația pentru Acordul de furnizare va conține: memoriul tehnic, breviarul de calcul, chestionarul energetic, plan de încadrare în zonă, plan de situație precum și calculul suprafeței echivalentă termic (SET).

Documentația pentru Avizul de racordare va conține: memoriul tehnic, breviarul de calcul, proiectul de bransament, schema de principiu a instalațiilor interioare, plan de încadrare în zonă, plan de situație, detaliu secțiune transversală, detaliu punct de racord propus și soluția de contorizare a consumului.

Proiectarea și execuția bransamentului termic, se va face de către un proiectant și un executant de specialitate, conform prevederilor legale, cu respectarea prescripțiilor și normativelor tehnice în vigoare. Punctul termic trebuie să fie prevăzut în mod obligatoriu cu următoarele elemente constructive montate pe racordul termic primar: regulator de debit sigilabil, regulator de presiune diferențială și automatizare pe circuitul primar, atât pe ramura de încălzire, cât și pe ramura de preparare a apei calde de consum și respectiv vas de acumulare pe apă caldă de consum. La limita de proprietate se vor monta o pereche de vane de secționare, izolate îngropate în pământ.

Pe parcurs execuției lucrărilor, în cazul în care se întâlnesc conducte preizolate, sau în cazul apariției de situații diferite de cele din proiect, se va solicita „Asistență Tehnică” pentru identificarea și pichetarea traseelor la telefon nr. 0359-409511 sau 0752-249058.

Lucrarea va începe numai după semnarea Procesului Verbal de predare a amplasamentului.

Prezentul Aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.

Prezentul Aviz își pierde valabilitatea în cazul nerespectării condițiilor cumulative prevăzute mai sus sau a nerespectării planului de amplasament al obiectivului.

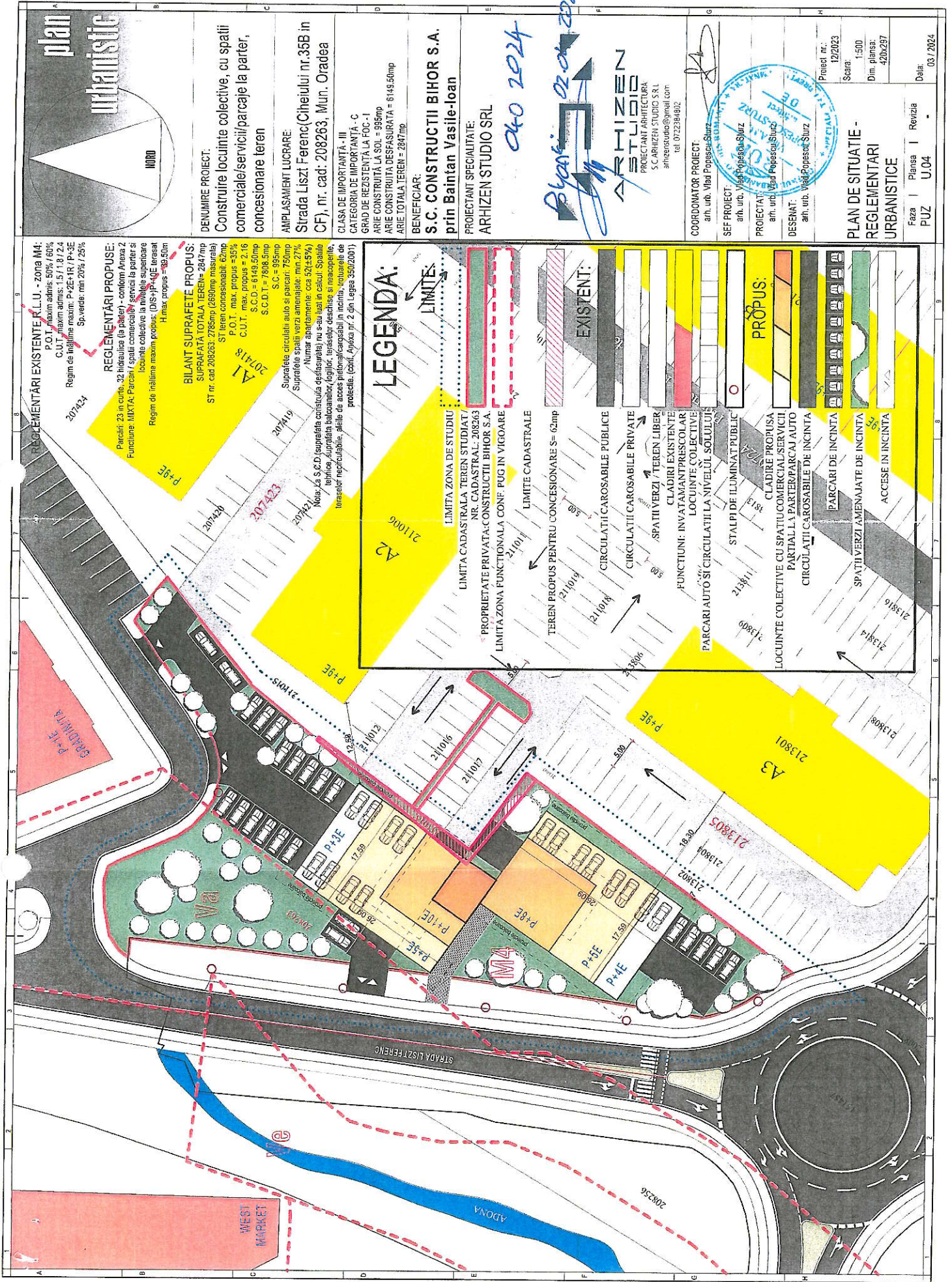
Director General
ing. Ungur Călin



Șef Departament Dezvoltare
ing. Pop Lucian

Șef Biroul Proiectare
ing. Petrica Nicolae

Biroul G.I.S
ing. Ienăș Vlad





Primăria Municipiului Oradea

Direcția Tehnică
 Serviciul Drumuri Publice
 Cod operator: 16165

Piața Unirii, nr. 1
 410 100, Oradea
 Tel. +40 0259-437 000
 Fax. +40 0259-440 746
 E-mail: primarie@oradea.ro

Catre,
SC CONSTRUCTII BIHOR SA

Adresa: str. Berzei nr. 4
 Oradea

Nr. înregistrare: 325077

Data: 12.09.2024

AVIZ FAVORABIL

Referitor la adresa nr 325077 din 05.09.2024, înregistrata la Primaria municipiului Oradea, privind avizul comisiei pentru lucrarea „PUZ, Construire locuinte colective, cu spatii comerciale/ servicii/ parcaje la parter, concesiune teren”, pe str. Ciheiului nr 35, nr cad. 200723, 200724, 196822 conform Certificatului de Urbanism nr 758 din 23.02.2024, vă aducem la cunoștință următoarele:

- În sedința Comisiei tehnice pe probleme de circulație și transport rutier din data de 10.09.2024, s-a avizat favorabil lucrarea „PUZ, Construire locuinte colective, cu spatii comerciale/ servicii/ parcaje la parter, concesiune teren”, pe str. Ciheiului nr 35, cu respectarea avizului Poliției Rutiere și semnalizării rutiere avizate în acest sens.

TEOFIL LAVINIU FILIMON

Viceprimar



SEBASTIAN MARCHIȘ

Director executiv

Vă aducem la cunoștință 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



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BIHOR
SERVICIUL RUTIER

NESECRET
Oradea
Nr. 1.051.406/SR/05.07 2024
Exemplar nr. 1/2

Către,

CONSTRUCȚII BIHOR S.A.
mun.Oradea, str. berzei, nr.4, județul Bihor

Ca urmare a cererii dumneavoastră prin care solicitați avizul Poliției Rutiere în scopul: Plan Urbanisti Zonal „*Construire imobil de locuințe colective și comerț la parter PUZ+DTAC*” pentru imobil/*teren* situat în județul Bihor, Municipiul Oradea, str. Ciheiului, nr. 35B, sau identificat prin numărul cadastral 208263, pentru care Primăria Municipiului Oradea a emis *Certificatul de Urbanism nr. 758 din 23.02.2024*, vă comunicăm *avizul nostru în vederea aprobării planului urbanistic zonal*, pentru amenajarea accesului rutier din *Breteaua 4 a pasajului Ciheiului km.0+570, respectiv din str. Liszt Ferenc.*

Prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza D.T.A.C./P.A.C, beneficiarul are obligația de a solicita avizul poliției rutiere, *ocazie cu care va fi analizat modul de amenajare și semnalizare rutieră a accesului la drumul public.*

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar- șef de poliție

CIOARĂ ADRIAN- DANIEL





**MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BIHOR**

Oradea, Str. Libertății nr. 34, cod 410042

Telefon: 0259434565, Fax: 0259418654;

e-mail: secretariat@dspbihor.gov.ro

Pagină web: <http://www.dspbihor.gov.ro>

Nr. 5755 din 22.04.2024

NOTIFICARE

PRIVIND ASISTENȚA DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ

NR. 203 / II.A / 14.05.2024

Prin prezenta notificăm faptul că documentația pentru obiectivul de investiții **P.U.Z. - Construire imobil de locuințe colective și comerț / servicii la parter**, amplasament localitatea Oradea, str. Ciheiului nr. 35B, județul Bihor, aparținând de **CONSTRUCȚII BIHOR S.A.**, corespunde normelor igienico – sanitare prevăzute de legislația în vigoare.

DIRECTOR EXECUTIV

Dr. DANIELA RAHOTA



Verificat și întocmit:

Dr. Claudia Sărmășan



SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 17700 din 05.04.2024

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet

CONSTRUCȚII BIHOR S.A.

Stimate Domn/Stimată Doamnă,

Ca urmare a cererii de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 17700 din 06.03.2024 (AR-14820), adresată de Construcții Bihor S.A., în calitate de proprietar imobil și inițiator P.U.Z., cu sediul în municipiul Oradea, strada Berzei, nr. 4, județul Bihor;

În baza *Memoriului de prezentare* P.U.Z. - proiect nr. 12/2023/03.2024 elaborat de societatea Arhizen Studio S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 758 din 23.02.2024, cu valabilitatea de 24 de luni, emis de Primăria Municipiului Oradea, județul Bihor;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și ale Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - **P.U.Z. Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter** - amplasament situat în municipiul Oradea, strada Ciheiului, nr. 35B, județul Bihor, înscris în C.F. nr. 208263 Oradea, identificat prin nr. cad. 208263.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată perioada de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 758 din 23.02.2024 emis de Primăria Municipiului Oradea, județul Bihor și poate fi folosit și la obținerea autorizației de construire (faza D.T.A.C.).

Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.



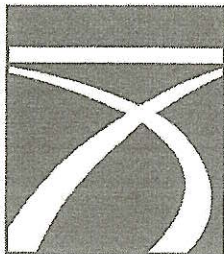
Neclasificat

Eventualele modificări ale documentației de urbanism prezentată impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.

De asemenea, precizăm că începând cu data de 24.10.2022 noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul [www.sts.ro](https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/) în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

ȘEFUL UNITĂȚII
Bain





**COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A
INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A**

Bdul Dinicu Golescu 38, sector 1, Bucuresti, Romania, 010873
Tel: (+4 021)2643200 Fax:(+4 021)3120984 Email: office@andnet.ro
CUI 16054368; J40/552/15.01.2004; Capital social 18.416.750 LEI

**Operator de date cu caracter personal nr.16562
DIRECTIA REGIONALA DE DRUMURI SI PODURI CLUJ**

Str.Decebal 128, Cluj Napoca, Romania, 400205
Tel: (+4 0264) 432552 Fax: (+4 0264)432446 Email: drdpcluj@drdpcluj.ro
Indicativ 1/



CONSILIUL TEHNICO - ECONOMIC

F-PO-TEC.05.03

Către: S.C. CONSTRUCTII BIHOR S.A.

**Spre știință: Secția de Drumuri Nationale ORADEA
Serviciul Rutier BIHOR**

C.N.A.I.R. S.A.
DIR. REG DRUMURI SI PODURI
CLUJ
INTRARE/IEȘIRE Nr. 27993
19. IUL. 2024

DOCUMENT DE AVIZARE LA FAZA P.U.Z PENTRU

„Construire imobil de locuinte colective si comert/servicii la parter – P.U.Z. – faza P.U.Z in zona DN CORA bretea 4 pasaj Ciheiului km 0+570 si DN CORA km 9+892 stanga”

La documentația depusa la D.R.D.P. Cluj cu adresa avand nr. 25350/27.06.2024, în urma analizării acesteia în Consiliul Tehnico-Economic din data de 11.07.2024, vă comunicăm avizul pentru **„Construire imobil de locuinte colective si comert/servicii la parter – P.U.Z. – faza P.U.Z in zona DN CORA bretea 4 pasaj Ciheiului km 0+570 si DN CORA km 9+892 stanga”**, în următoarele condiții:

- accesul la obiectiv se va realiza conform planului de situație, sc.1:500, anexat;
- prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza P.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita acordul prealabil, în conformitate cu legislația în vigoare;
- în cadrul documentației pentru obținerea avizului sus-mentionat, beneficiarul va include și hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.-ului;
- la faza urmatoare de proiectare se va reanaliza semnalizarea rutiera aferenta amenajarii accesului la obiectiv.
- Prezentul aviz este valabil pe perioada de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 758 din 23.02.2024 eliberat de Primaria Municipiului Oradea, timp in care beneficiarul este obligat sa inceapa lucrarile.

- Sub sanctiunea nulitatii absolute a prezentului aviz veti achita tariful aferent acestuia, conform ordinului 2066/13.11.2020 cu aplicabilitate din 14.12.2020, dupa obtinerea acordul prealabil al Inspectoratului de Politie Judetean – Serviciul Rutier BIHOR.

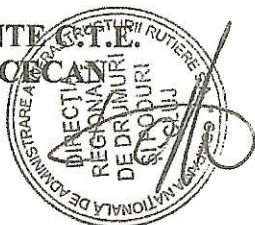
Avizul este emis pentru: **„Construire imobil de locuinte colective si comert/servicii la parter – P.U.Z. – faza P.U.Z in zona DN CORA bretea 4 pasaj Ciheiului km 0+570 si DN CORA km 9+892 stanga”**, beneficiar: **S.C. CONSTRUCTII BIHOR S.A.**

Nerespectarea condițiilor impuse prin prezentul aviz atrage anularea de drept a acestuia.

PRESEDINTE C.T.E.

ing. Eugen CRISAN

19. IUL. 2024



VICEPRESEDINTE C.T.E.

ing. Remus OLTEAN



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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor, cu suprafețele de 3.970 mp și 1.755 mp, reprezentând teren cu categoria de folosință - drum public - parte din strada Liszt Ferenc

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 30.05.2024;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor, cu suprafețele de 3.970 mp și 1.755 mp, reprezentând teren cu categoria de folosință- drum public - parte din strada Liszt Ferenc;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 199798/1 din data de 16.05.2024;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 199798/2 din data de 16.05.2024, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Întrucât prin documentația cadastrală anexată, s-au identificat terenurile publice aferente a două tronsoane din strada Liszt Ferenc, având suprafețele de 3.970 mp și 1.755 mp, ce se constituie din numerele topo. indicate în tabelul propus spre aprobare prin prezenta Hotărâre;

Văzând că terenul aferent acestei străzi - figurează la poz. 403, 404, 405 și 406, în Inventarul domeniului public al UAT - Municipiul Oradea atestat prin H.G. nr. 970/2002, cap. I. - Drumuri comunale și vicinale - Străzile cu trotuarele aferente;

În scopul înscrierii terenurilor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, prin deschiderea unor noi coli de Carte funciară;

Luând în considerare prevederile art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată și actualizată;

În baza prevederilor art. 27 al Legii nr. 7 din 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată și actualizată;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 286 alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă Planurile de amplasament și delimitare ale imobilelor, cu suprafețele de 3.970 mp și 1.755 mp, astfel:

Suprafața nr. cadastral nou constituit -mp -	Nr. CF în care este înscris nr. topo	Nr. topo.	Suprafața de teren înscrisă în CF -mp-	Suprafața ce se dezlpește din nr. topo - mp -	Mențiuni reprezintă
3.970	CF 11045 - Oradea	8566/12	150	150	Teren - proprietate publică a UAT - Municipiul Oradea aferent străzii Liszt Ferenc (tronsoane 1 și 2)
		8566/13	109	109	
	CF 10812 - Oradea	8471	651	651	
		8473/17	6.464	2.491	
	CF 67218 - Oradea	8566/9	569	569	
1.755	CF 10812 - Oradea	8472	467	467	
	CF 9901 - Seleuș	517/3	45.661	1.288	

- Art. 2.** Se aprobă înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, prin deschiderea unor noi coli de Carte funciară pentru imobilele - terenuri, identificate la art. 1 din prezenta Hotărâre, proprietate publică a UAT - Municipiul Oradea, reprezentând "drum public" - strada Liszt Ferenc (tronsonul 1 și 2).
- Art. 3.** Se aprobă completarea Inventarului domeniului public și a evidențelor contabile de ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.
- Art. 4.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.
- Art. 5.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri/ Serviciul Cadastru;
 - Direcția Economică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - O.C.P.I. Bihor, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.



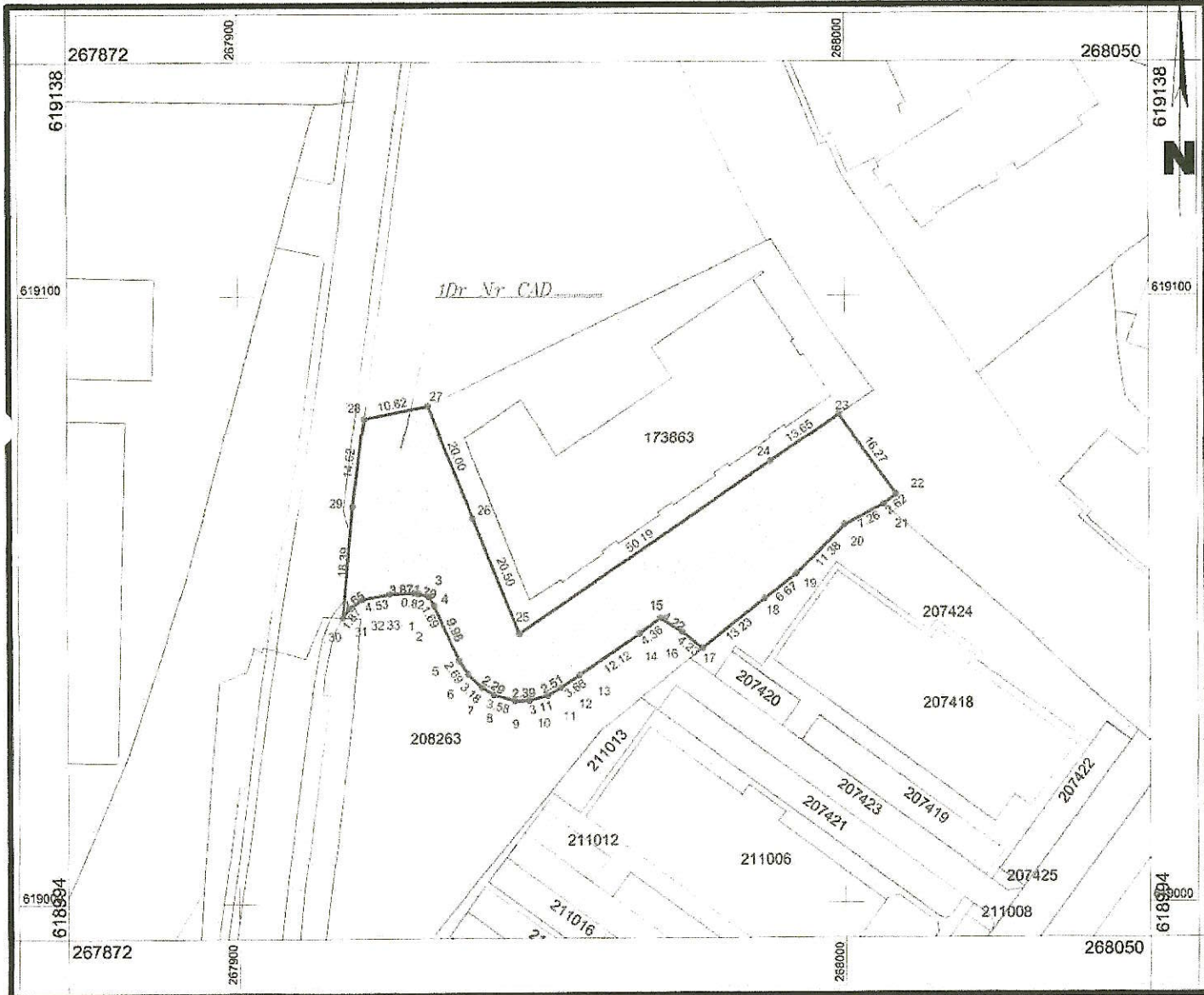
Oradea, 30 mai 2024
Nr. 430

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1755	Intravilan, Loc. Oradea, Str. Liszt Ferenc , Jud. Bihor
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Oradea



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Dr	1755	Teren intravilan reprezentand drum public str. Liszt Ferenc – Tronson 2, neimprejnuut.
TOTAL		1755	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-
TOTAL		-	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1755 mp

Suprafata din act = 1755 mp

Executant: **DARASTEAN MIRELA ADRIANA**
 aut categoria B serie **BO-BH-F** nr. **0326/23.04.2018**

Confirm executarea masurilor luate in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din

DARACERIAN
IRELA-ADRIANA
emnatura si stampila

DATA 08.05.2024

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si parafa

Data _____

Stampila BCPI Oradea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Detaliază reglementările din Planul urbanistic zonal „Construire locuințe colective cu spațiu comerciale/servicii/parcaje la parter” - amplasament studiat strada Liszt Ferenc, nr. Cad: 208263, Municipiul Oradea, Județul Bihor. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din: legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora; reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc. Prevederile prezentului R.L.U. trebuie să fie permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Regulamentul local de urbanism este elaborat în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor, cu Ordinul MLPTL nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și cu celelalte

acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează: Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000; Codul civil român; Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată); Legea nr. 215/2001 - legea administrației publice locale; Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții; Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică; Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia; OUG 195/2005 privind protecția mediului; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3. DOMENIU DE APLICARE

R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe categoriile de terenuri din teritoriul studiat prin P.U.Z. Amplasamentul studiat, care a și generat prezentul P.U.Z., are numărul cadastral 208263, având o suprafață totală de 2785 mp, situat în zona de sud-vest a municipiului Oradea. Zona de studiu al PUZ a fost stabilită în cadrul avizului de oportunitate favorabil, astfel: Subzona din UTR M4 care include terenul identificat cu nr. Cad 208263 (inclusiv partea din UTR Va) și terenul situat între ansamblul de blocuri studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 130/2018 și grădiniță, până în strada Liszt Ferenc.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Pe terenul care a generat P.U.Z., se vor realiza noi spații verzi conform propunerilor din planșele desenate, care vor fi întreținute periodic în cadrul

asociației de proprietari ai imobilelor care fac obiectul investiției. Pe zonele de parcare a autoturismelor, în incinte, se vor prevedea dale înierbate, care sunt mai estetice și măresc gradul de ocupare al terenului cu spațiu verde. Restul terenului, care este în afara zonei de implantare cu construcții și amenajări complementare, se va planta cu vegetație ornamentală. Restul terenurilor din zona studiată sunt mobilate și funcționale și rămân nemodificate.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR

La momentul elaborării proiectului tehnic și a documentației pentru autorizarea executării lucrărilor, se va ține cont de corelarea acestora cu legislația în vigoare referitoare la siguranța construcțiilor. Documentațiile tehnice vor fi verificate de verificatori atestați conform cerințelor fundamentale prevăzute de Legea calității în construcții.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Construcțiile se vor putea autoriza conform reglementarilor și prescripțiilor urbanistice prezentate în planșele desenate ale P.U.Z. Pentru terenul care a generat P.U.Z., se propun următoarele retrageri: conform Planșei U04 Reglementari urbanistice.

H MAXIM CLĂDIRI: 36 METRI FAȚĂ DE COTA TERENULUI

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

În zonă, circulația rutieră majoră este constituită din străzi existente în administrarea municipală și care aparțin domeniului public de interes local. Terenul este mărginit pe trei laturi întregi de străzi existente, așa cum s-a prezentat mai sus; respectiv pe cea de-a patra, la vest, este incinta ansamblului rezidențial. Toată infrastructura rutieră și anexele acesteia sunt recent

modernizate. Acesta este și motivul pentru care am considerat profilele transversale actuale adecvate pentru asigurarea unei bune desfășurări a traficului auto și pietonal în zonă, evitând astfel repetiția deranjantă. Între terenul studiat și partea amenajată a străzii Liszt Ferenc rămâne o rezervă de teren, aflată în perimetrul coridorului de expropriere care a stat la baza realizării pasajului rutier peste centura municipală, care va putea fi inclusă, în eventualitatea în care se va considera necesară, într-un profil mai extins.

Accesul în incintă se va realiza din breteaua de legătura cu pasajul peste centura municipală (str. Liszt Ferenc) și din aleea carosabilă de la nord care face legătura cu strada Jules Verne.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

În vecinătatea amplasamentului se găsesc majoritatea rețelelor municipale importante. Investiția propusă se va racorda la aceste rețele în baza unor proiecte de bransament corespunzătoare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Intervenția se referă exclusiv la terenul care a generat P.U.Z., alcătuit din numărul cadastral aflat în proprietatea beneficiarului (nr. Cadastral: 208263). Suprafața totală a acestora este de 2785 mp. Forma terenului este una neregulată, motiv care a influențat modul de organizare și mobilare a incintei.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Suprafața totală a zonelor verzi este de 27%.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- Împrejurări transparente pentru cele amplasate spre aliniamente și
- Împrejurări opace pe limitele laterale care sunt orientate către proprietăți private, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

Către curtea interioară a ansamblului de locuințe, împrejurarea va fi de tip transparentă, cu înălțimea maximă de 130 cm, eventual dublată de o linie de gard viu peren, sau chiar absentă.

Se va amenaja câte un loc de parcare pentru fiecare apartament propus.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona de studiu a PUZ include terenuri care sunt reglementate prin 2 tipuri de UTR conform PUG: M4 și Va. Întrucât Va prezintă în regulamentul aferent PUG interdicții privind construibilitatea, acestea au fost lăsate nemodificate.

Pentru terenul investitorului cuprins în zona funcțională M4, s-a propus un regulament propriu de tip Mc, care prevede următoarele:

- Funcțiune: Pe terenul vizat care nu este vizat de funcțiunea Va se propune amplasarea unei clădiri cu funcțiune mixtă, având parțial spații comerciale/servicii/funcțiuni compatibile la parter sau parcuri auto la parter și apartamente destinate locuirii la nivelurile superioare.
- Regim de înălțime: (D/S) P+9E – H maxim = 36 metri și (D/S) P+3E
- Număr apartamente: 47(variabil 5%)
- Număr total parcuri: 51 locuri astfel:
 - 1 parcare / apartament(24 cu sistem hidraulic)
 - 2 locuri spații comerciale
- POT maxim: 40%
- CUT maxim: 2.16
- Retrageri minime: conform planseu U4 Reglementari urbanistice

- Suprafețe zone verzi: 27%

Bilanțul principalelor suprafețe rezultate în urma realizării investiției, este:

- St nr. cad 208263: 2785mp (2690mp masurata)
- P.O.T. max. propus =40%
- C.U.T. max. propus = 2.16
- Suprafete circulatii auto si parcare: 750mp
- Suprafete spatii verzi amenajate: min.27%
- Numar apartamente: cca 47($\pm 5\%$)

Intocmit:

arh. urb. Popescu Sturz Vlad



PROIECTANT ARHITECTURA
s.c. ARHIZEN STUDIO s.r.l.
ORADEA
strada Evreilor deportati nr. 5A
arhizenstudio@gmail.com
+40722384802



PLAN URBANISTIC ZONAL

Intocmit in conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL” si a Ordinului Min. Dezvoltarii Regionale si Adm. Publice nr. 233 din 2016.

MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

A.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	Construire locuințe colective cu spațiu comerciale/servicii/parcaje la parter
Amplasament	strada Liszt Ferenc, nr. Cad: 208263, Municipiul Oradea, Judetul Bihor
Beneficiar	S.C. CONSTRUCTII BIHOR S.A. prin Baințan Vasile Ioan
Proiectant	arh. Popescu Sturz Vlad S.C. ARHIZEN STUDIO S.R.L.



A.2 Obiectul PUZ

Prin tema program, beneficiarul a solicitat întocmirea unui plan urbanistic de zonă (P.U.Z.) care să reglementeze modul de mobilare al unui teren aflat în intravilanul municipiului Oradea, pe strada Liszt Ferenc (Ciheiului 35B conform CF). Se propune amplasarea unei clădiri cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime maxim (D/S)+P+9E, având parțial spații comerciale/servicii/funciuni compatibile la parter sau parări auto la parter și apartamente la nivelurile superioare.

Terenul care a generat PUZul, respectiv terenul aflat în proprietatea beneficiarului, este situat în intravilan, în perimetrul teritoriului administrativ al municipiului Oradea și are numărul cadastral: 208263. Suprafața totală a terenului care a fost studiat în vederea amplasării construcției este de 2785 mp, conform schiței cadastrale vizate și extrasului CF, anexat.

Prealabil întocmirii documentației de urbanism la faza PUZ, s-a solicitat și a obținut de la Primăria Oradea, Instituția Arhitectului Șef, în baza unei documentații de oportunitate, Avizul de oportunitate favorabil nr. 30 din 11.01.2024 și ulterior certificatul de urbanism nr. 758 din 23.02.2024. Proprietarul parcelelei cadastrale și beneficiarul documentației este SC Constructii Bihor SA, așa cum reiese din extrasele CF anexate la documentație.



A.3 Surse documentare

Documentarea lucrării a avut la bază pe lângă tema de proiectare pusă la dispoziție de beneficiar, prevederile și reglementările urbanistice ale PUG al municipiului Oradea. S-au consultat și s-au preluat elemente de profil stradal stabilite, pentru corelare și realizarea unor circulații auto și pietonale fluente. S-a solicitat un plan de situație topografic, cu evidențierea geometriilor existente și a parcelelor cadastrale existente în zona amplasamentului studiat și care a stat la baza elaborării prezentei documentații de urbanism. De asemenea propunerile s-au corelat cu documentațiile de urbanism aprobate în vecinătate, respectiv ansamblul de locuințe colective Victoria Rezidențial, realizat în proporție de 90%, alcătuit din 6 tronsoane cu regim de înălțime P+9E. Investiția respectivă aparține aceluiași beneficiar cu lucrarea de față.

B. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

B.1 Evolutia zonei

Terenul este amplasat într-o zonă aflată în dezvoltare, cele mai recente investiții private din vecinătate fiind clădiri destinate locuințelor colective, precum și câteva investiții publice, precum parcul din vecinătate. De asemenea, anumite investiții destinate terenurilor neconstruite din zonă se află în diferite stadii de avizare, vizându-se funcțiuni de locuire sau servicii de tip turistic.

B.2 Încadrare în localitate



Amplasamentul studiat este amplasat în sud-estul municipiului, într-o poziție semicentrală, la adiacent ansamblurilor de blocuri realizate înainte de 1989, într-un cvartal care s-a dezvoltat și reurbanizat în ultimii cinci ani. Până atunci, acesta a fost utilizat ca și incintă cu aspect și caracter industrial, funcțiune care, datorită extinderii orașului, a devenit nepotrivită. Cvatulul în discuție este amplasat într-o poziție privilegiată, la confluența sau în vecinătatea unor fluxuri de circulație importante: strada Ciheiului (care face legătura între Bd. Nufăru și șoseaua de centură municipală), Pasajul peste șoseaua de centură (care face legătura între cartierul Grigorescu cu zona semicentrală și centrală), strazile Liszt Ferenc și Jules Verne, (două artere majore ale cartierului Nufăru). Această poziționare a favorizat dezvoltarea și a accelerat urbanizarea și refuncționalizarea terenurilor disponibile din zonă, fiind deosebit de atractive pentru locuințe, datorită conectivității optime cu rețeaua stradală municipală.

Terenul care face obiectul documentației de urbanism de față este delimitat la sud, vest și nord de artere de circulație municipale, iar la partea de vest de ansamblul de locuințe colective Victoria Rezidențial, construit de același dezvoltator și realizat în proporție de 90%.

B.3 Elemente ale cadrului natural

Elementele cadrului natural, cu referința la condițiile geotehnice, de climă și de riscuri naturale, sunt de natură să ofere condiții optime pentru dezvoltare, pot influența pozitiv modul de organizare urbanistică a terenului studiat și a întregii zone. Cvatulul care include și terenul studiat este relativ plat, fără denivelări semnificative, și a fost recent mobilat parțial cu ansamblul de locuințe Victoria Rezidențial din Oradea, creând un aspect nou și vibrant în zonă.



B.4 Circulația

În zonă, circulația rutieră majoră este constituită din străzi existente în administrarea municipală și care aparțin domeniului public de interes local. Terenul este mărginit pe trei laturi întregi de străzi existente, așa cum s-a prezentat mai sus; respectiv pe cea de-a patra, la vest, este incinta ansamblului rezidențial. Toată infrastructura rutieră și anexele acesteia sunt recent modernizate. Acesta este și motivul pentru care am considerat profilele transversale actuale adecvate pentru asigurarea unei bune desfășurări a traficului auto și pietonal în zonă, evitând astfel repetiția deranjantă. Între terenul studiat și partea amenajată a străzii Liszt Ferenc rămâne o rezervă de teren, aflată în perimetrul coridorului de expropriere care a stat la baza realizării pasajului rutier peste centura municipală, care va putea fi inclusă, în eventualitatea în care se va considera necesară, într-un profil mai extins.

B.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul este liber de construcții, acoperit cu vegetație spontană joasă, fiind delimitat de trotuarul sau pista de biciclete aferente străzilor adiacente, respectiv de incinta cartierului de locuințe.

B.6 Echiparea edilitară

În vecinătatea terenului există o bună echipare edilitară, cu rețele municipale de furnizare a utilităților. Aici se regăsesc rețele de canalizare și apă, electricitate, energie termică și gaz. Construcțiile care se vor realiza pe terenul beneficiarului



se vor racorda, de asemenea, la rețelele existente în zonă prin extinderea acestora, în baza unor proiecte de bransament care vor fi detaliate ulterior

B.7 Probleme de mediu

Din vizitele efectuate până în prezent la amplasament, nu s-au constatat indicii care să trimită la existența unor probleme de mediu. Zona nu este poluată, iar investiția nu va produce un impact negativ asupra mediului înconjurător și nu va genera factori cu risc pentru mediu. Activitățile propuse în zonă nu vor produce noxe sau vibrații. Serviciile și spațiile comerciale de la parter vor fi destinate exclusiv funcțiunilor complementare funcției principale, fiind interzise toate activitățile care pot produce disconfort prin poluare fonică sau vibrații și care nu sunt compatibile cu funcțiunea de locuire. La fazele ulterioare de proiectare, după aprobarea documentației de urbanism, se vor lua toate măsurile necesare încă din faza de proiectare pentru ca activitatea care se va desfășura pe terenul studiat să nu producă impact negativ asupra mediului înconjurător sau asupra vecinătăților

B.8 Opțiuni ale populației

Investiția vine ca răspuns la cererea mare din partea populației de spații locative, pe de o parte, și la interesul legitim al locuitorilor riverani de a urbaniza și a îmbunătăți estetic un teren care în prezent nu se ridică la nivelul de așteptare al omului modern. Așa cum prevede legislația, vor fi parcurși cu atenție, de către Primăria Oradea, pașii reglementați pentru consultarea populației în diferite etape ale evoluției documentației.



C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Zona de studiu al PUZ a fost stabilită în cadrul avizului de oportunitate favorabil, astfel: Subzona din UTR M4 care include terenul identificat cu nr. Cad 208263 si 211015(inclusiv partea din UTR Va) și terenul situat între ansamblul de blocuri studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 130/2018 și grădiniță, până în strada Liszt Ferenc.

C.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentele care au stat la baza conceptului urbanistic propus sunt: tema de proiectare, PUZ aprobat pentru terenul alăturat și Planul urbanistic general al mun. Oradea. Terenul care este situat în același cvartal cu cel studiat a fost mobilat având la bază PUZ aprobat cu HCL nr. 130/2018 și care prevede construirea unui ansamblu alcătuit din 6 imobile cu destinația de locuințe colective, cu spații comerciale și parcaje la parter, cu un regim de înălțime P+9E, terasat. Incinta era prevăzută pentru circulații, parcuri auto și spații verzi.

C.2 Prevederi ale PUG

Terenul studiat este cuprins în două zone funcționale: M4 și Va. Cladirea propusă se va limita doar la zona aferentă M4, fără a afecta terenul vizat de Va.

Prevederi pentru zona funcțională M4:



Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, este neuniform. Parcelarul este în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Specific este modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișă. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE Nu se admit intervenții care să permanentizeze corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (reparații capitale, extinderi etc). Suplimentar față de situațiile prevăzute prin lege, se va elabora PUZ pentru următoarele situații, pe o suprafață minimă corespunzătoare cu cea a cvartalului: (a) parcelarul din jurul amplasamentului este unul atipic, prin dimensiunile sau geometria parcelor; (b) parcela studiată are dimensiuni semnificativ mai mari față de media parcelor imediat învecinate (200% sau mai mult); (c) utilizările predominante pe parcelele învecinate sunt diferite față de utilizările propuse.

Pentru parcelele comune: $POT_{Maxim} = 50\%$ Pentru nivelele cu destinație de locuire $AC_{maxim} = 35\% \times St$ (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: $POT_{maxim} = 60\%$ Pentru nivelele cu destinație de



locuire AC maximă = $35\% \times St$ (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public:

POT maxim = 60%

Pentru parcelele comune: CUT Maxim = 1,5

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 1,8

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public:

CUT maxim = 2,4

Prevederi pentru zona funcțională Va:

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de



orice natură.

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;

C.3 Valorificarea cadrului natural

Se vor realiza noi spații verzi și se vor întreține cele existente, cele din incintă și din zonele adiacente căilor de acces, precum și cele rezultate după realizarea construcțiilor și amenajărilor în cadrul fiecărei parcele. Pe zonele de parcare a autoturismelor, în incinte, se vor prevedea dale înierbate, care sunt mai estetice și măresc gradul de ocupare al terenului cu spațiu verde. Restul terenului care este în afara zonei de implantare cu construcții se va planta cu vegetație ornamentală.

C.4 Modernizarea circulației

Accesul în incintă se va realiza din breteaua de legătura cu pasajul peste centura municipală (str. Liszt Ferenc) și din aleea carosabilă de la nord care face legătura cu strada Jules Verne.

Rețeaua de drumuri publice municipale care deservesc zona sunt modernizate și corect dimensionate.



C.5 Propuneri urbanistice, zonificarea teritoriului, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Zona de studiu a PUZ este reglementată prin 2 tipuri de UTR conform PUG: M4 și Va. Întrucât Va prezintă în regulamentul aferent PUG interdicții privind construibilitatea, acestea au fost lăsate nemodificate.

Pentru terenul investitorului cuprins în zona funcțională M4, s-a propus un regulament propriu, de tip Mc, cu următoarele caracteristici:

- Funcțiune: Se propune amplasarea unei clădiri cu funcțiune mixtă, având parțial spații comerciale/servicii/funcțiuni compatibile la parter sau parări auto la parter și apartamente destinate locuirii la nivelurile superioare.
- Regim de înălțime: (D/S) P+9E – H maxim = 37 metri și (D/S+)P+3E
- Număr apartamente: 47(variabil 5%)
- Număr total parări: 51 locuri astfel:
 - 1 parcare / apartament(24 cu sistem hidraulic)
 - 2 locuri spații comerciale
- POT maxim: 40%
- CUT maxim: 2.16
- Retrageri minime: conform planseu U4 Reglementari urbanistice
- Suprafețe zone verzi: 27%

Bilanțul principalelor suprafețe rezultate în urma realizării investiției, este:

- SUPRAFATĂ TOTALA TEREN: ST= 2785mp
- St nr. cad 208263: 2785mp (2690mp masurata)
- P.O.T. max. propus =40%
- C.U.T. max. propus = 2.16
- Suprafete circulatii auto si parari: 750mp



- Suprafete spatii verzi amenajate: min.27%
- Numar apartamente: cca 47($\pm 5\%$)

Nota: La S.C.D.(suprafata construita desfasurata) nu s-au luat in calcul: Spatiile tehnice, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor necirculabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, trotuarele de protectie. (conf. Anexa nr. 2 din Legea 350/2001)

C.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În vecinătatea amplasamentului se găsesc majoritatea rețelilor municipale importante. Investiția propusă se va racorda la aceste rețele în baza unor proiecte de bransament corespunzătoare.

C.7 Protecția mediului

Trebuie să reprezinte preocuparea permanentă a firmelor de construcții și, ulterior, a celor care vor locui sau munci în zonă, protejarea mediului înconjurător, cerința de bază pentru o viață sănătoasă. Întreaga zonă câștigă valoare și devine mai atrăgătoare atunci când respectă normele de mediu. Se va acorda o atenție sporită proprietăților vecine și limitelor acestora, inclusiv pe parcursul realizării tuturor lucrărilor de execuție.

Dupa punerea în funcțiune a imobilului, deșeurile menajere rezultate se vor sorta și colecta pe fracții, în recipiente omologate și se vor evacua în baza unor contracte cu operatori licențiați, pe care proprietarii le vor deține, conform legislației aflată în vigoare.

Apele pluviale de pe platformele de staționare prevăzute pentru autovehicule se vor evacua în conformitate cu normativele și legislația în



vigoare.

C.8 Obiective de utilitate publică

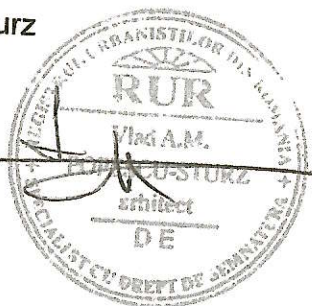
În urma studiului de amplasament și a vecinătăților, s-a constatat că, spre deosebire de alte cartiere, zona studiată este bine echipată la nivel de dotări urbane de interes public. Astfel, aici se găsește o unitate de grădiniță, un spațiu public amenajat ca loc de joacă pentru copii, locuri de parcare cu acces public și un parc urban recent amenajat.

D. CONCLUZII

Analiza amplasamentului evidențiază o bună echipare urbanistică și o infrastructură adecvată, susținând dezvoltarea de perspectivă a zonei și justificând investiția detaliată aici. Protejarea mediului înconjurător și respectarea reglementărilor urbanistice sunt aspecte centrale în implementarea proiectului. Investiția propusă urmărește să integreze armonios noile construcții în contextul urban existent, în timp ce asigură o creștere a valorii zonei. Este esențială luarea în considerare a acestor aspecte pentru promovarea unei dezvoltări durabile și a unei calități ridicate a vieții în comunitatea locală.

Întocmit:

arh. urb. Vlad Popescu Sturz





ROMÂNIA
Județul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Direcția Arhitect Șef
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

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de CONSTRUCTII BIHOR SA, cu domiciliul/sediul în județul BIHOR, municipiul/orașul/comuna ORADEA, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. Strada Berzei, nr. 4, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax 0742067716, e-mail secretariat@constructiibihor.ro, înregistrată la nr. 203985 din 17.05.2024

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 1069 din 23.05.2024

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru PUZ - Construire imobil de locuințe colective și comerț/servicii la parter

generat de imobilul strada Liszt Ferenc, nr.cad.208263

Inițiator: CONSTRUCTII BIHOR SA

Proiectant: SC ARHIZEN Studio SRL

- Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Popescu Sturz Vlad
- Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Subzona din UTR M4 care include terenul identificat cu nr.cad.208263 (inclusiv partea din UTR Va) și terenul situat între ansamblul de blocuri studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.130/2018 și grădinița, până în str.Liszt Ferenc. S = 2785 mp (măsurat 2690,0 mp)
- Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
 - UTR: M4, UTR Va;
 - regim de construire: deschis;
 - funcțiuni predominante: Structură funcțională mixtă incluzând: locuințe colective (UTR M4 și UTR Lc), funcțiuni administrative, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, cultură, învățământ și cercetare, funcțiuni de turism (UTR M4), respectiv spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat (UTR Va)
 - H max: 16 m (regim de înălțime (1-2S)+P+2+R/M), pentru UTR M4, respectiv Hmax = 7 m (regim de înălțime (S/D)+P+E) pentru UTR Va;
 - POT max = 50,0% (parcele comune), 60,0% (parcele de colț), pentru UTR M4, POT max = 5%, pentru UTR Va;
 - CUT max = 1,5; (parcele comune), respectiv 1,8 (parcele de colț), pentru UTR M4, CUT max = 0,1 pentru UTR Va;
 - retragerea minimă față de aliniament: la aliniament (în cazul fronturilor construite) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament pentru UTRM4 ; Pentru UTR Va – se stabilește prin PUD/PUZ
 - retrageri minime față de limitele laterale; jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 3,0 m pentru UTR M4 ; Pentru UTR Va – se stabilește prin PUD/PUZ
 - retrageri minime față de limitele posterioare: jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m (9,0m în cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual). Pentru UTR Va – se stabilește prin PUD/PUZ
- Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
 - UTR: zona funcțională mixtă care va cuprinde : Ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare și zonă verde de tip Va;
 - regim de construire: deschis;
 - funcțiuni predominante: Structură funcțională mixtă incluzând: spații comerciale, servicii, locuințe colective, parcuri, zone verzi
 - H max : 36,00m; Regim max de înălțime D/S+P+9E;
 - POT max = 40,0%; - CUT max = 2,16
 - retragerea față de aliniament: min 15,0m de la limita de proprietate adiacentă drumului de

acces situat în partea nordică a parcelei;

- retrageri față de mejdii: Față de mejdia estică - minim 0,7 m (corpul din sud), respectiv pe mejdie (corpul din nord). Față de mejdia vestică - variabil (colțurile celor două corpuri ating mejdia)
- circulații și accese: accesul în zonă se realizează pe str.Liszt Ferencz. Accesul în incintă se realizează din str.Liszt Ferencz pe o bretea ce face legătura dintre str.Liszt Ferencz și breteaua de acces la pasaj;

- echipare tehnico-edilitară: se va realiza racordul la rețelele edilitare existente în zonă. Energia termică va fi asigurată, prioritar din rețeaua centralizată SACET.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.05.2024 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal, cu următoarele condiții:

- Se propune construirea unui ansamblu rezidențial compus din două corpuri de clădire în regim de înălțime (D/S+P+3E, respectiv D/S+P+5E – D/S+P+9E) cu spații comerciale/servicii la parter ;
- POT propus - 40%, CUT propus = 2,16
- Amplasarea clădirilor și amenajarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate în planșa U.04;
- Număr apartamente – cca 47 (+/- 5%)
- În incintă se vor amenaja 51 locuri de parcare (din care 24 locuri în sistem hidraulic la parter);
- Pe suprafața de teren inclusă în UTR Va se va amenaja zonă verde. Suprafața totală de zonă verde – min 27% din suprafața terenului.
- Accesul principal în incintă se realizează din str.Liszt Ferencz pe o bretea ce face legătura dintre str.Liszt Ferencz și drumul public identificat cu nr.cad.200833. Se recomandă cadastrarea drumului de acces până în dreptul amplasamentului.
- Se propune un acces secundar și din drumul public identificat cu nr.cad.200833.
- Documentația se va supune procedurii de consultare a populației, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor urbanism și amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019);

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

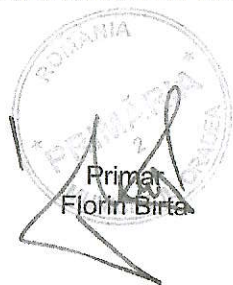
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z..

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 758 din 23.02.2024, emis de Primăria municipiului Oradea.

Taxa emiterie aviz este 200 lei.

Cu stimă,


Primar
Florin Birta

Arhitect Șef
Radu Fortiș

Întocmit:
Camelia Ciente

