



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR

vi. Arhitect Șef
1035



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 Planului Urbanistic Zonal - Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017
Reconversie funcțională, parcelare teren
zona str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferenc, str.Adrian Victor Pușcașiu,
nr.cad.196886, nr.cad.196881, Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.453463/2/22.11.2024, întocmit de către Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017. Reconversie funcțională, parcelare teren, zona str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferenc, str.Adrian Victor Pușcașiu, nr.cad.196886, nr.cad.196881, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.2502/30.05.2024, la inițiativa beneficiarului **Bistran Ovidiu**, proiect elaborat către SC Maison Design SRL, arh.Crețu Nicolae, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop modificarea parțială a reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

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

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR ULiu - Zonă de urbanizare pentru locuințe, fiind reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017,

Aria studiată prin PUZ cuprinde mai multe subzone (**A. Locuințe individuale insiruite, B. Locuințe individuale izolate, C. Locuințe colective, D. Zona mixta de locuințe și servicii, E. Zona mixta de locuințe și servicii, F. Funcțiuni complementare, G. Zona de agrement -spații verzi și terenuri sportive**);

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Sztarill Ferenc, str.Constantin Brăiloiu, str.Eva Heyman, str.Adrian Victor Pușcașiu, str.Aristide Demetriade, străzi ce se descarcă în str.Petru Maior

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 1845 mp (măs. 1961mp), este identificat cu nr.cad.196886 înscris în CF nr.196886 (proprietar Bistran Ovidiu) la care se adaugă parcela identificată cu nr.cad.196881 înscris în CF nr.196881 (proprietari Faur Alin Laurențiu și Faur Gabriela Maria)

Suprafața totală studiată este de 20063 mp.

Retele tehnico edilitare În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare propuse pentru extindere până la nivelul parcelelor

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 Planului Urbanistic Zonal - Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017. Reconversie funcțională, parcelare teren, zona str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferenc, str.Adrian Victor Pușcașiu, nr.cad.196886, nr.cad.196881, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Prin prezenta documentație de urbanism se propune modificarea parțială a reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017 pe aria situată în partea estică a drumului principal din capătul str.Eva Heyman, str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferencz. Suprafața totală studiată este de 20063 mp.

Pe aria studiată supusă modificărilor sunt identificate 3 tipuri de subzone stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr.709/2016, respectiv subzone de tip B, subzone de tip D și subzone de tip E

Față de PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017, se propun următoarele modificări punctuale pe aria studiată:

1. Schimbarea zonei funcționale a terenului care a generat PUZ-ul (identificat cu nr.cad.196886) din zonă funcțională E în zonă funcțională B
2. Parcelarea a terenului identificat cu nr.cad.196886 în 4 loturi în vederea construirii de locuințe individuale.
3. Extinderea zonei funcționale D peste parcela identificată cu nr.cad.196881 situată în prezent în zonă funcțională B (solicitare exprimată prin cererea înregistrată cu nr.59145/2024)

Reglementările urbanistice stabilite prin PUZ aprobat pentru fiecare subzonă funcțională în parte, din aria studiată, rămân nemodificate ;

B. Locuințe individuale izolate:

- Regim de înălțime: D(S)+P+E(M);
- POT maxim = 35,0%; CUT maxim = 0,9;
- limita de implantare: 6,0m de la aliniamentul străzilor (corpul principal de clădire), excepție loturile de colț pentru care retragerea față de al doilea front stradal va fi de 3,0m;
- retragere față de mejdia posterioară: minim 6,0m;
- retrageri față de mejdiile laterale: minim 3,0m ;
- zone verzi: minim 40,0% din suprafața parcelei;
- se va amenaja minim un loc de parcare în incintă sau încorporat în clădire;
- împrejurimi: către spațiul public împrejurimi transparente cu Hmaxim -2,5m cu soclu a cărui înălțime nu va depăși 0,80m; spre vecinătăți – împrejurimi transparente sau opace cu Hmaxim -2,5m;

D. Zona mixtă de locuințe și servicii:

- Regim de înălțime: P+E(M);
- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colț);
- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colț);
- limita de implantare: 6,0m de la aliniamentul străzilor;
- retrageri față de mejdiile: o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 9,0m, față de mejdia posterioară și minim 3,0m față de mejdiile laterale;
- zone verzi: minim 25,0% din suprafața parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafața parcelei (parcele de colț);

E. Zona mixtă de locuințe și servicii:

- Regim de înălțime: P+2E;
- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colț);
- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colț);
- zona de implantare: - minim 6,0m de la aliniamentul străzilor,
- retragere față de mejdia posterioară: o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 9,0m;
- retragere față de mejdiile laterale: minim 3,0m;
- zone verzi: minim 25,0% din suprafața parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafața parcelei (parcele de colț);

Organizarea circulației

Accesul la parcelele din zona studiată, se va realiza conform PUZ aprobat, respectiv din drumul paralel cu str.Petru Maior cu profil transversal de 14,0m propus prin PUZ și drumurile ce se constituie în prelungirea străzilor care pornesc din str.Petru Maior (str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferencz, str.Eva Heyman, str.Aristide Demetriade, str.Adrian Victor Pușcașiu).

Conform PUZ aprobat, terenul necesar constituirii drumurilor publice de acces va trece din proprietate privată în domeniul public (cu destinația drum public) după echiparea acestora cu rețele edilitare conform angajamentelor asumate la aprobarea PUZ-ului.

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă prin extinderea acestora pe cheltuiala investitorilor conform angajamentelor asumate prin PUZ aprobat. cu HCL nr.709/2017

Luarea în folosință a construcțiilor autorizate în zona de studio va fi condiționată de ducerea la îndeplinire a obligațiilor asumate de dezvoltatori în cadrul PUZ-ului aprobat cu HCL nr.709/2017

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 si Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, Bistran Ovidiu, prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- 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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Eugenia Borbei.



Nr. înregistrare: 453463/2
Data: 22.11.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal – Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017.
Reconversie funcțională, parcelare teren
zona str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferenc, str.Adrian Victor Pușcașiu,
nr.cad.196886, nr.cad.196881, Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.443782/14.11.2024, în faza de P.U.Z., proiect întocmit de către SC Maison Design SRL, arh.Crețu Nicolae, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat la inițiativa beneficiarului **Bistran Ovidiu**, în baza certificatului de urbanism nr.2502/30.05.2024, în scopul modificării parțiale a reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

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

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR Uliu - *Zonă de urbanizare pentru locuințe*, fiind reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017,

Aria studiată prin PUZ cuprinde mai multe subzone (**A. Locuințe individuale insiruite**, **B. Locuințe individuale izolate**, **C. Locuințe colective**, **D. Zona mixta de locuințe și servicii**, **E. Zona mixta de locuințe și servicii**, **F. Funcțiuni complementare**, **G. Zona de agrement -spații verzi și terenuri sportive**);

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Sztarill Ferenc, str.Constantin Brăiloiu, str.Eva Heyman, str.Adrian Victor Pușcașiu, str.Aristide Demetriade, străzi ce se descarcă în str.Petru Maior

Situația juridică

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 1845 mp (măș. 1961mp), este identificat cunr.cad.196886 înscris în CF nr.196886 (proprietar Bistran Ovidiu) la care se adaugă parcela identificată cu nr.cad.196881 înscris în CF nr.196881 (proprietari Faur Alin Laurențiu și Faur Gabriela Maria)

Rețele tehnico-edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare propuse pentru extindere până la nivelul parcelelor

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Prin prezenta documentație de urbanism se propune modificarea parțială a reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017 pe aria situată în partea estică a drumului principal din capătul str.Eva Heyman, str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferencz. Suprafața totală studiată este de 20063 mp.

Pe aria studiată supusă modificărilor sunt identificate 3 tipuri de subzone stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr.709/2016, respectiv subzone de tip B, subzone de tip D și subzone de tip E

Față de PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017, se propun următoarele modificări punctuale pe aria studiată:

1. Schimbarea zonei funcționale a terenului care a generat PUZ-ul (identificat cu nr.cad.196886) din zonă funcțională E în zonă funcțională B
2. Parcelarea a terenului identificat cu nr.cad.196886 în 4 loturi în vederea construirii de locuințe individuale.

3. Extinderea zonei funcționale D peste parcela identificată cu nr.cad.196881 situată în prezent în zonă funcțională B (solicitare exprimată prin cererea înregistrată cu nr.59145/2024) Reglementările urbanistice stabilite prin PUZ aprobat pentru fiecare subzonă funcțională în parte, din aria studiată, rămân nemodificate ;

B. Locuințe individuale izolate:

- Regim de înălțime: D(S)+P+E(M);
- POT maxim = 35,0%; CUT maxim = 0,9;
- limita de implantare: 6,0m de la aliniamentul străzilor (corpul principal de clădire), excepție loturile de colț pentru care retragerea față de al doilea front stradal va fi de 3,0m;
- retragere față de mejdia posterioară: minim 6,0m;
- retrageri față de mejdiile laterale: minim 3,0m ;
- zone verzi: minim 40,0% din suprafața parcelei;
- se va amenaja minim un loc de parcare în incintă sau încorporat în clădire;
- împrejuriri: către spațiul public împrejuriri transparente cu Hmaxim -2,5m cu soclu a cărui înălțime nu va depăși 0,80m; spre vecinătăți – împrejuriri transparente sau opace cu Hmaxim - 2,5m;

D. Zona mixtă de locuințe și servicii:

- Regim de înălțime: P+E(M);
- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colț);
- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colț);
- limita de implantare: 6,0m de la aliniamentul străzilor;
- retrageri față de mejdiile: o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 9,0m, față de mejdia posterioară și minim 3,0m față de mejdiile laterale;
- zone verzi: minim 25,0% din suprafața parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafața parcelei (parcele de colț);

E. Zona mixtă de locuințe și servicii:

- Regim de înălțime: P+2E;
- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colț);
- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colț);
- zona de implantare: - minim 6,0m de la aliniamentul străzilor,
- retragere față de mejdia posterioară: o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 9,0m;
- retragere față de mejdiile laterale: minim 3,0m;
- zone verzi: minim 25,0% din suprafața parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafața parcelei (parcele de colț);

Organizarea circulației

Accesul la parcelele din zona studiată, se va realiza conform PUZ aprobat, respectiv din drumul paralel cu str.Petru Maior cu profil transversal de 14,0m propus prin PUZ și drumurile ce se constituie în prelungirea străzilor care pornesc din str.Petru Maior (str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferencz, str.Eva Heyman, str.Aristide Demetriade, str.Adrian Victor Pușcașiu).

Conform PUZ aprobat, terenul necesar constituirii drumurilor publice de acces va trece din proprietate privată în domeniul public (cu destinația drum public) după echiparea acestora cu rețele edilitare conform angajamentelor asumate la aprobarea PUZ-ului. Luarea în folosință a construcțiilor autorizate în zona de studio va fi condiționată de ducerea la îndeplinire a obligațiilor asumate de dezvoltatori în cadrul PUZ-ului aprobat cu HCL nr.709/2017

Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă prin extinderea acestora pe cheltuiala investitorilor conform angajamentelor asumate prin PUZ aprobat. cu HCL nr.709/2017.

Prezentul PUZ a obținut:

- Aviz de oportunitate nr.406/07.03.2024
- Aviz Arhitect-Sef nr.1898/12.09.2024;
- Aviz nr.28634/25.07.2024 de la Compania de Apă Oradea
- Aviz nr.60220240606843/12.07.2024 de la D.E.Electrica România

- Aviz nr.19388/03.10.2024 de la STS;
- Decizia nr.1541/03.09.2024 de la APM Bihor
- Raportul procesului de informare si consultare a publicului nr.429797/04.11.2024; În perioada destinată consultării publicului nu au fost înregistrate obiecțiuni;

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 si Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,

PROPUNEM CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Art.1. Aprobarea *Planului Urbanistic Zonal – Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017. Reconvertie funcțională, parcelare teren, zona str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferenc , str.Adrian Victor Pușcașiu, nr.cad.196886, nr.cad.196881, Oradea*, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate:

Prin prezenta documentație de urbanism se propune modificarea parțială a reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017 pe aria situată în partea estică a drumului principal din capătul str.Eva Heyman, str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferencz. Suprafața totală studiată este de 20063 mp.

Pe aria studiată supusă modificărilor sunt identificate 3 tipuri de subzone stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr.709/2016, respectiv subzone de tip B, subzone de tip D si subzone de tip E

Față de PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017, se propun următoarele modificări punctuale pe aria studiată:

4. Schimbarea zonei funcționale a terenului care a generat PUZ-ul (identificat cu nr.cad.196886) din zonă funcțională E în zonă funcțională B
5. Parcelarea a terenului identificat cu nr.cad.196886 în 4 loturi în vederea construirii de locuințe individuale.
6. Extinderea zonei funcționale D peste parcela identificată cu nr.cad.196881 situată în prezent în zonă funcțională B (solicitare exprimată prin cererea înregistrată cu nr.59145/2024)

Reglementările urbanistice stabilite prin PUZ aprobat pentru fiecare subzonă funcțională în parte, din aria studiată, rămân nemodificate ;

B. Locuințe individuale izolate:

- Regim de înălțime: D(S)+P+E(M);
- POT maxim = 35,0%; CUT maxim = 0,9;
- limita de implantare: 6,0m de la aliniamentul străzilor (corpul principal de clădire), excepție loturile de colț pentru care retragerea față de al doilea front stradal va fi de 3,0m;
- retragere față de mejdia posterioară: minim 6,0m;
- retrageri față de mejdiile laterale: minim 3,0m ;
- zone verzi: minim 40,0% din suprafața parcelei;
- se va amenaja minim un loc de parcare în incintă sau încorporat în clădire;
- împrejurimi: către spațiul public împrejurimi transparente cu Hmaxim -2,5m cu soclu a cărui înălțime nu va depăși 0,80m; spre vecinătăți – împrejurimi transparente sau opace cu Hmaxim - 2,5m;

D. Zona mixtă de locuințe și servicii:

- Regim de înălțime: P+E(M);
- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colț);
- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colț);
- limita de implantare: 6,0m de la aliniamentul străzilor;
- retrageri față de mejdi: o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 9,0m, față de mejdia posterioară și minim 3,0m față de mejdiile laterale;

- zone verzi: minim 25,0% din suprafața parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafața parcelei (parcele de colt);

E. Zona mixtă de locuințe și servicii:

- Regim de înălțime: P+2E;

- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colt);

- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colt);

- zona de implantare: - minim 6,0m de la aliniamentul străzilor,

- retragere față de meșdia posterioară: o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 9,0m;

- retragere față de meșdiile laterale: minim 3,0m;

- zone verzi: minim 25,0% din suprafața parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafața parcelei (parcele de colt);

Organizarea circulației

Accesul la parcelele din zona studiată, se va realiza conform PUZ aprobat, respectiv din drumul paralel cu str. Petru Maior cu profil transversal de 14,0m propus prin PUZ și drumurile ce se constituie în prelungirea străzilor care pornesc din str. Petru Maior (str. Constantin Brăiloiu, str. Sztarill Ferencz, str. Eva Heyman, str. Aristide Demetriade, str. Adrian Victor Pușcașiu).

Conform PUZ aprobat, terenul necesar constituirii drumurilor publice de acces va trece din proprietate privată în domeniul public (cu destinația drum public) după echiparea acestora cu rețele edilitare conform angajamentelor asumate la aprobarea PUZ-ului.

Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă prin extinderea acestora pe cheltuiela investitorilor conform angajamentelor asumate prin PUZ aprobat. cu HCL nr.709/2017

Luarea în folosință a construcțiilor autorizate în zona de studiu va fi condiționată de ducerea la îndeplinire a obligațiilor asumate de dezvoltatori în cadrul PUZ-ului aprobat cu HCL nr.709/2017

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

Arhitect sef
Radu Fortis

Dir.exec.adj
Adriana Lipoveanu

consilier,
Camelia Ciente

Vizat GIS
Carmen Gioran



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: 453463/2
Data: 22.11.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUZ - Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017.
Reconversie funcțională, parcelare teren
zona str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferenc , str.Adrian Victor Pușcașiu,
nr.cad.196886, nr.cad.196881, Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017. Reconversie funcțională, parcelare teren, zona str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferenc , str.Adrian Victor Pușcașiu, nr.cad.196886, nr.cad.196881, Oradea*

Documentația elaborată de către SC Maison Design SRL, arh.Crețu Nicolae, specialist cu drept de semnatura RUR, proiect nr.34/2022, la inițiativa beneficiarului Bistran Ovidiu, a fost înregistrată cu nr.304621/13.08.2024, completată cu nr.443782/14.11.2024;
Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr.2502/30.05.2024;

P.U.Z-ul a fost avizat de Direcția Arhitect Șef (aviz nr.1898/12.09.2024, 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.429797/04.11.2024;

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 *Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017. Reconversie funcțională, parcelare teren, zona str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferenc , str.Adrian Victor Pușcașiu, nr.cad.196886, nr.cad.196881, Oradea*

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta





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: 429797
Data: 04.11.2024

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind
Planul Urbanistic Zonal- Parcelare teren. Modificări punctuale la PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017,
Str.Constantin Brailoiu, nr.cad.196886, Oradea

Prezenta lucrare înregistrată cu nr.344585/20.09.2024, 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, modificat prin HCL 817/2024 a fost elaborată de către arh.Cretu Nicolae, specialist cu drept de semnatura RUR, la inițiativa beneficiarului Bistrea Ovidiu.

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

- în 31.05.2024 s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anunțul privind intentia de elaborare a documentației de Dezmembrare teren în 4 loturi și schimbare de destinație, modificare PUZ aprobat cu HCL nr.709/2019, str. Constantin Brailoiu, nr.33, Oradea și planșele reprezentând: propuneri urbanistice;
- în data de 31.05.2024, s-a trimis pe mail, arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiată;
- în 25.09.2024 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 PUZ Parcelare teren. Modificări punctuale la PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017, Str.Constantin Brailoiu, nr.cad.196886, Oradea și planșele reprezentând: Reglementări urbanistice și Circulația terenurilor;
- în perioada **27.09.2024-21.10.2024** - organizarea consultării documentației de urbanism;
- în data de **24.09.2024** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse în zona de studiu, conform Declarației Notariale nr.3714/19.09.2024.
- în data de 25.09.2024, s-a trimis, pe mail, arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiată;

În perioada **27.09.2024-21.10.2024 nu au fost înregistrate adrese cu obiecțiuni** privind reglementările propuse prin documentația de urbanism.

În acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal în forma avizată prin avizul Arhitectului-Sef nr. 1898/12.09.2024, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 2502/30.05.2024.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

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.

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2502 din 30.05.2024

În scopul: PUZ dezmembrare teren cu nr.cad.196886 în 4 loturi

Ca urmare a cererii adresate de ^{*1)} BISTRAN OVIDIU

cu domiciliul ^{*2)}/sediul în județul BIHOR _____ municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada Petru Maior _____, nr. 61F, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax 0745147682, e-mail contact@amoviserv.ro, înregistrată la nr. 217232, din 28.05.2024
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna
Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Constantin Brăiloiu
nr. 33, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin ^{*3)}: - Numar CF 196886; - Numar cadastral 196886;

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 BISTRAN OVIDIU, cota 1/1 - conform CF 196886/2024

Natura proprietății

- teren

Imobil:

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF: pasune

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG - Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

- destinație stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017; HCL nr. 132/2018

Zona fiscală C

3. REGIMUL TEHNIC

Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate) și comerț en detail, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de bază, să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de învățământ și cercetare și Funcțiuni de turism, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- (a) funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere, hostel;
- (b) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat.

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;

cauza o retragere minim egală cu 3 m. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

- (a) clădirile principale se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.
- (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3.50m.
- (c) Amplasarea anexelor gospodaresti pe fund de parcela, va respecta prevederile Codului Civil si regula zonei;
- (d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa, daca regula zonei sau caracteristicile geofizice ale amplasamentului nu releva altfel, în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (garaje, filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp (exceptand terasele acoperite)
- (e) Amplasarea cladirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcela, prevederile OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit;
- (f) Derogari de la prezentele reglementari se vor studia, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se recomanda ca, în cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă sa fie de 6 m.

In toate situatiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014.

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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilăstri, tâmplării împrejmuiiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

pietonale și 2 accese auto. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m. Accesul la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora - după caz. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 150 mp;
- (b) minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul recomandabil a fi încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 150 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

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 spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

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.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

20,0% (cladiri de locuinte colective);

- CUT maxim propus = 1,2;

- limita de implantare: minim 5,0m de la aliniamentul strazilor cu respectarea prevederilor OMS 119/2014 cu privire la distanta intre cladiri si insorirea incaperilor de locuit;

- zone verzi: minim 40,0% din suprafata parcelei;

- se va asigura minim un loc de parcare pe uniata de locuit si locuri de parcare aferente celorlalte functiuni conform anexei 2 din RLU aferent PUG;

D. Zona mixta de locuinte si servicii:

- Regim de inaltime: P+E(M);

- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colt);

- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colt);

- limita de implantare: 6,0m de la aliniamentul strazilor;

- retrageri fata de mejdii: o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de 9,0m, fata de mejdia posterioara si minim 3,0m fata de mejdiile laterale;

- zone verzi: minim 25,0% din suprafata parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafata parcelei (parcele de colt);

E. Zona mixta de locuinte si servicii:

- Regim de inaltime: P+2E;

- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colt);

- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colt);

- zona de implantare:

- minim 6,0m de la aliniamentul strazilor;

- retragere fata de mejdia posterioara: o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de 9,0m;

- retragere fata de mejdiile laterale: minim 3,0m;

- zone verzi: minim 25,0% din suprafata parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafata parcelei (parcele de colt);

F. Functiuni complementare:

- Regim de inaltime: D(1-3S)+P+5E+Er

- POT maxim = 40,0% (parcele comune), respectiv 50,0% (parcele de colt);

- CUT maxim = 2,2 (parcele comune), respectiv 2,8% (parcele de colt);

- limita de implantare: minim 6,0m de la aliniamentul strazilor;

- zone verzi: minim 20,0% din suprafata parcelei;

G. Zona de agrement (spatii verzi si terenuri sportive);

- Regim de inaltime: D+P+E;

- POT maxim = 10,0%; - CUT maxim = 0,2;

- limita de implantare: - minim 6,0m de la aliniamentul strazilor;

- zone verzi: minim 50,0% din suprafata parcelei;

- Imprejmuiri transparente cu Hmaxim = 2,5m, cu exceptia celor dedicate terenurilor de sport care vor avea inaltimea conform normelor tehnice

Pentru toate subzonele, se vor amenaja locuri de parcare aferente functiunilor propuse conform Regulamentului Local de Urbanism (anexa 2) din PUG aprobat cu HCL nr.501/2017

Dezvoltarea retelei stradale in interiorul zonei studiate si legatura in teritoriu:

In vederea asigurarii accesului in zona rezidentiala se propune dezvoltarea unei retele de strazi astfel:

- constituirea unui drum public care va stabate pe diagonala terenul studiat (profil transversal de minim 15,0m);

- prelungirea strazilor care pornesc din str.Petru Maior si descarcarea acestora intr-o strada cu profil transversal de 14,0m;

- constituirea unui drum public (profil transversal de 12,0m) in partea nordica si nord-estica a amplasamentului;

- largirea drumului public situat in sudul amplasamentului, la profil transversal de 15,0m (integral pe partea beneficiarilor);

- constituirea unui drum public in vestul amplasamentului (cu o latime de 9,0m din proprietatea beneficiarilor) care, pe viitor poate fi largit la profil transversal de 15,0m (avand in vedere ca adiacent, prin documentatii de urbanism aprobate, s-a prevazut o zona cu latimea de 6,0m destinata constituirii unui drum public);

- constituirea unei retele de strazi interioare cu profil transversal de 15,0m (in zona locuintelor colective) respectiv 10,0m (in zona locuintelor individuale);

Terenul necesar dezvoltarii retelei stradale se va trece din proprietatea beneficiarilor in proprietatea municipiului in vederea schimbarii categoriei de folosinta (drum public), conform propunerii prezentate in

- Investitor privat care are calitatea de dezvoltator: un investitor privat care realizează o dezvoltare urbanistică, având intenția de a edifica, construcții / ansambluri de construcții cu diverse funcțiuni, fiecare cu suprafața de teren aferentă, în baza unei documentații de urbanism.

Alimentarea cu apă a viitorului cartier de locuințe se va realiza prin extinderea rețelei de apă de pe str. Ciheiului. Rețeaua de apă va fi dimensionată astfel încât să asigure debitele necesare funcționării întregului cartier rezidențial.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua de canalizare de pe str. Ciheiului, iar racordurile de canalizare vor fi proiectate astfel încât partea inferioară a acestora să fie amplasată deasupra generatoarei tubului rețelei stradale în vederea evitării inundării clădirilor.

În ceea ce privește alimentarea cu energie electrică, se vor avea în vedere condițiile impuse prin avizul nr. 60201614660/11.01.2017 de la SDEE Transilvania Nord SA

Iluminatul exterior va fi proiectat avându-se în vedere cerințele normativului NP 062-02;

Urbanizarea zonei studiate se va face etapizat, de la nord la sud, conform declarației dată de investitori și autentificată notarial nr. 529/02.11.2016 ;

- Etapa 1. Zona destinată locuințelor individuale și înscrise din partea nordică a amplasamentului studiat și zona destinată locuințelor individuale și zonelor mixte din partea estică a amplasamentului (termen de realizare asumat 3 ani de la data aprobării PUZ-ului);

- Etapa 2. Zona destinată locuințelor individuale, zone mixte și locuințe colective din partea nordică a zonei centrale (termen de realizare asumat 6 ani de la data aprobării PUZ-ului);

- Etapa 3. Zona destinată locuințelor colective activităților recreative din partea sudică a zonei centrale și zona destinată locuințelor individuale și înscrise din partea sudică a amplasamentului studiat (termen de realizare asumat 8 ani de la data aprobării PUZ-ului);

- Etapa 4. Zona funcțiunilor complementare care vor deservei cartierul rezidențial (termen de realizare asumat 10 ani de la data aprobării PUZ-ului);

Se vor avea în vedere respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele: aviz nr. 60201614660/11.01.2017 de la SDEE Transilvania Nord SA, aviz nr. 92/09.08.2017 de la ANIF, aviz nr. 41885/16.11.2017 de la Compania de Apă Oradea”

Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului local nr. 709 /31.08.2017, rămân neschimbate.

Autorizarea construcțiilor pe parcelele este condiționată de extinderea, prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor PUZ-ului, a rețelelor de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, drumuri balastate), până în dreptul parcelelor.

S-a obținut Avizul de oportunitate nr. 406/2024:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: O parte din zona studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017, reprezentată de aria situată în partea estică a drumului principal situat în capătul str. Eva Heyman, str. Constantin Brăiloiu, str. Sztarill Ferencz ;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- Zona destinată locuirii (locuințe individuale, locuințe colective, servicii și dotări);

- Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa PUG_06 “Reglementări urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și RLU-Cap.2 și Cap.3;

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

- zona A: Regim de înălțime: D(S)+P+E(M) ; POT maxim = 45,0%; CUT maxim = 1,2;

- zona B: - Regim de înălțime: D(S)+P+E(M); POT maxim = 35,0%; CUT maxim = 0,9);

- zona C: - Regim de înălțime: D(1-3S)+P+6E; POT maxim = 40,0% - clădiri mixte, POT maxim = 35,0% - clădiri de locuințe colective ; - CUT maxim = 1,2;

- zona D: - Regim de înălțime: P+E(M); POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colț); - CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colț);

- zona E: - Regim de înălțime: P+2E; POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colț); - CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colț);

- zona F: Regim de înălțime: D(1-3S)+P+5E+Er; - POT maxim = 40,0% (parcele comune), respectiv 50,0% (parcele de colț); - CUT maxim = 2,2 (parcele comune), respectiv 2,8% (parcele de colț);

- zona G: - Regim de înălțime: D+P+E; - POT maxim = 10,0%; - CUT maxim = 0,2

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, zonelor verzi compacte

- Se va studia accesul în zona și organizarea circulației, infrastructura edilitară și obiectivele de utilitate publică;

- Se vor asigura locuri de parcare aferente funcțiunilor, în incinta (confor RLU aferent PUG – anexa 2);

-5. Capacitățile de transport admise:

- autoturisme și autovehicole de mare tonaj;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor central și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

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

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 (STS) ☐ ☐

d.4) studii de specialitate:

☐ ☐

☒ 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 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Florin Birta

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortiș



SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Natalia Mitran

Achitat taxa de 27,81 lei conform chitantei nr. 030040/28.05.2024

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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 196886 Oradea

Nr. cerere	142845
Ziua	20
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
100180711036



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	196886	Din acte: 1.845 Masurata: 1.961	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2001 / 12/01/2017		
Act Notarial nr. ACT DE PARCELA RE SI PARTAJ AUT.2307, din 28/12/2016 emis de Bonchis Constantin Bogdan;		
B1	Se înființeaza cartea funciara 196886 a imobilului cu numarul cadastral 196886/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 194793 inscris in cartea funciara 194793;	A1
105543 / 06/10/2020		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE AUT.1668, din 05/10/2020 emis de Bonchis Constantin Bogdan;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
	1) BISTRAN OVIDIU, necăsătorit, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

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

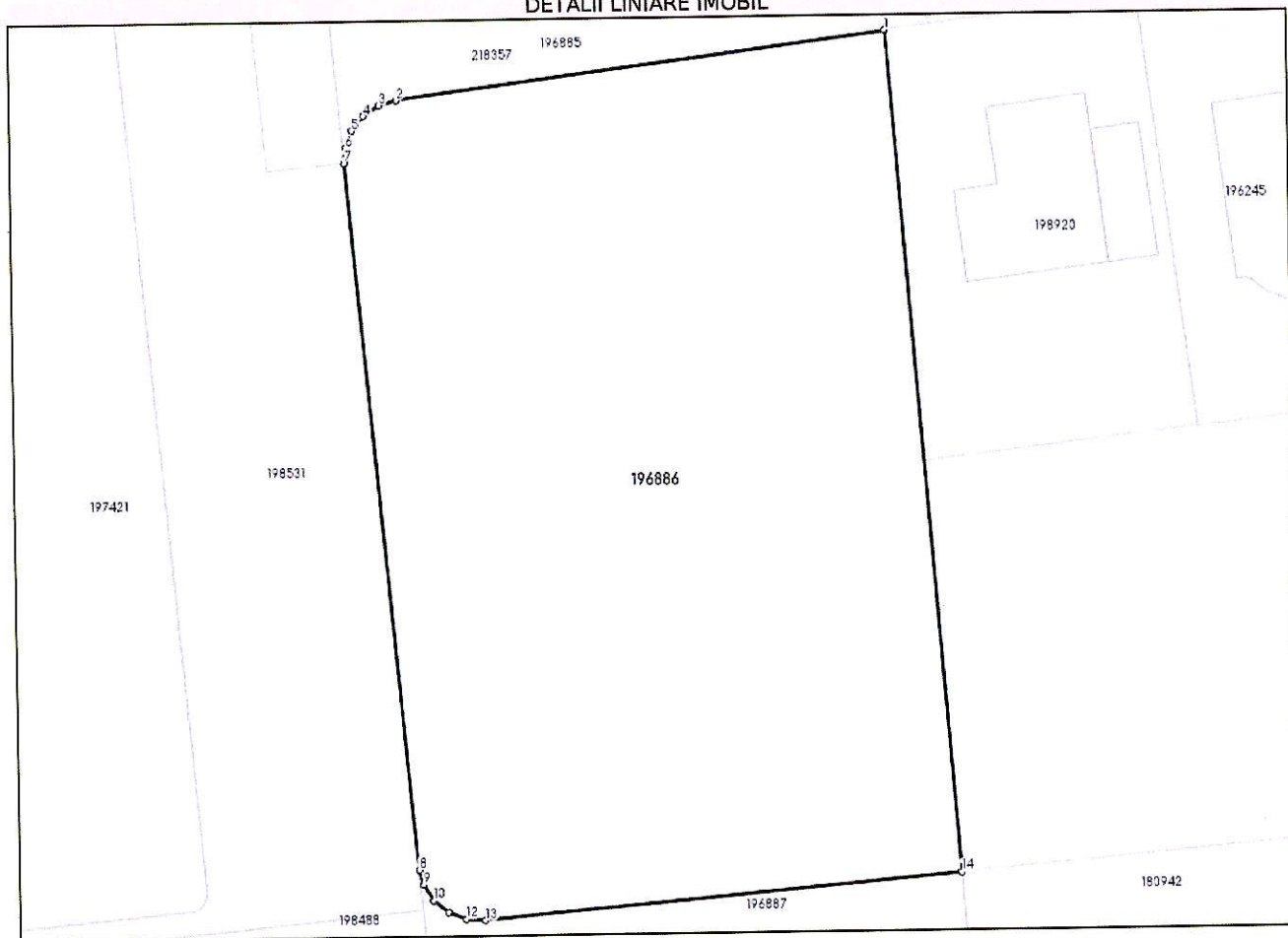
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
196886	Din acte: 1.845 Masurata: 1.961	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	1.961	-	-	-	Teren împrejmuit cu tarusi de lemn

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	32.365
2	3	1.222
3	4	1.222
4	5	1.222
5	6	1.221
6	7	0.984

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	46.848
8	9	1.009
9	10	1.249
10	11	1.25
11	12	1.249
12	13	1.25
13	14	31.483
14	1	55.705

** 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,
20/10/2024, 18:11



Primăria Municipiului Oradea
Direcția Arhitect Șef
Compartimentul Finalizări Construcții
Cod operator: 16136/2010

Piața Unirii, nr. 1
410100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax +40 0259-440 746
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. **60576** din **10.02.2023**

CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ ȘI ADRESĂ

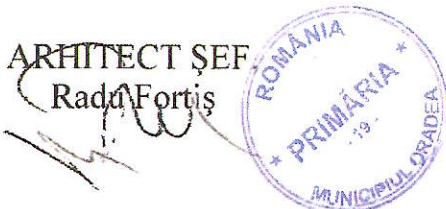
Ca urmare a cererii adresate de **BISTRAN OVIDIU**
cu domiciliul în Oradea strada **Strada Grigore Moisil** nr. **8** bl. **sc. B** et. **ap. 25**
înregistrată la noi cu nr. de mai sus.

CERTIFICĂ

Imobilul (imobilele) cuprins(e) în C.F. nr. **196886-ORADEA** cu nr. cad **196886** figurează
în Oradea pe **Strada Constantin Brăiloiu** la nr. **33 -fara acces direct la strada.**

Achitat taxa de **14** lei, conform chitanței nr. **055** din **09.02.2023**

ARHITECT ȘEF
Radu Fortiș



INSPECTOR,
HODUȚ FÂȘIE ANDRIUCĂ RAMONA

PLANE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

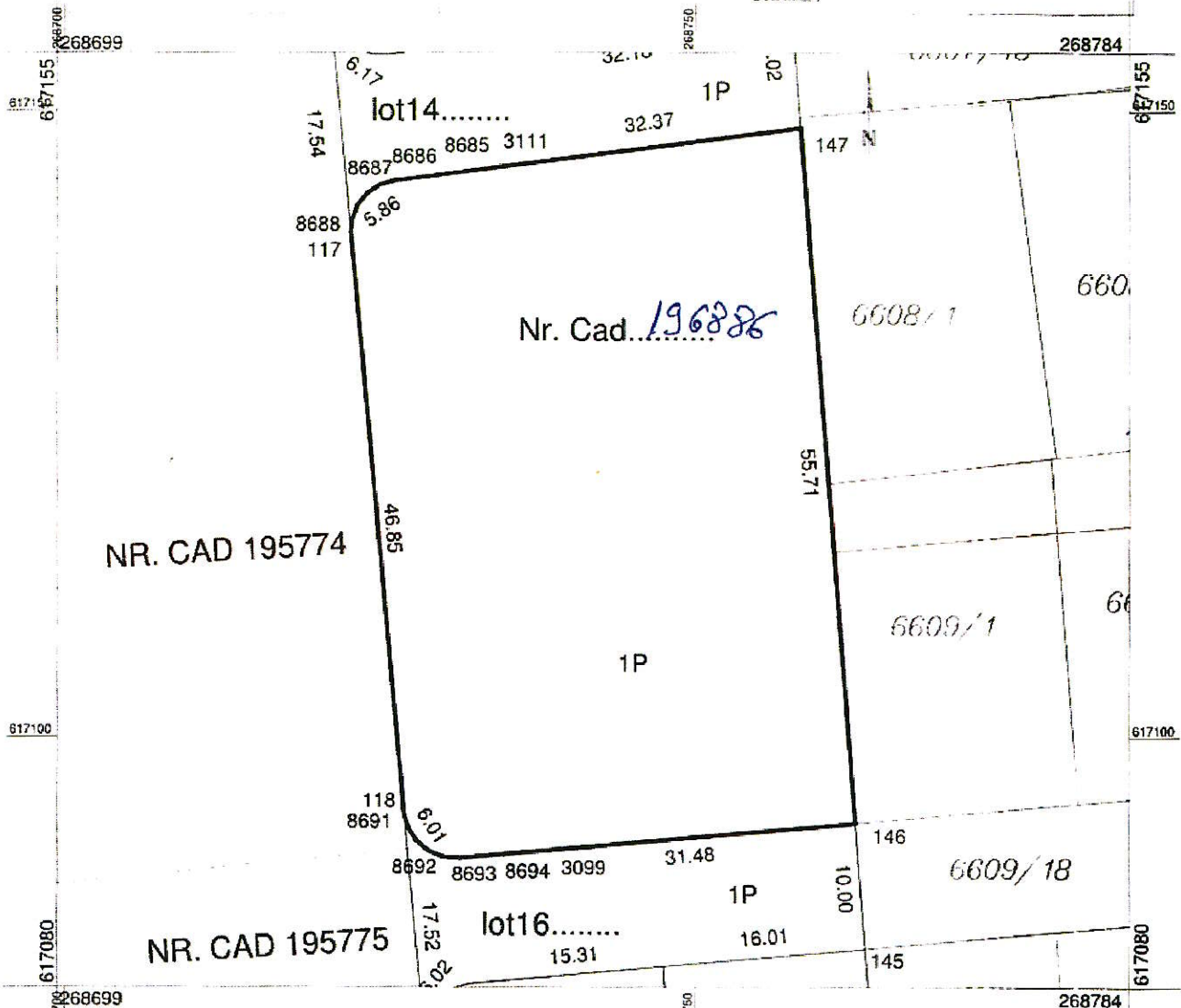
(intravilan)
Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
Lot 15 196886	1961 mp	Mun. Oradea, jud. Bihor, intravilan

Carte funciară nr.

Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)

ORADEA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	P	1961	Teren împrămuțat parțial cu acces la drum
Total		1961	

B. Date referitoare la construcții			
Cod. Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1961 mp
Suprafața din act = 1845 mp

Executant Ing. M. TOANA MIHAILA
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.



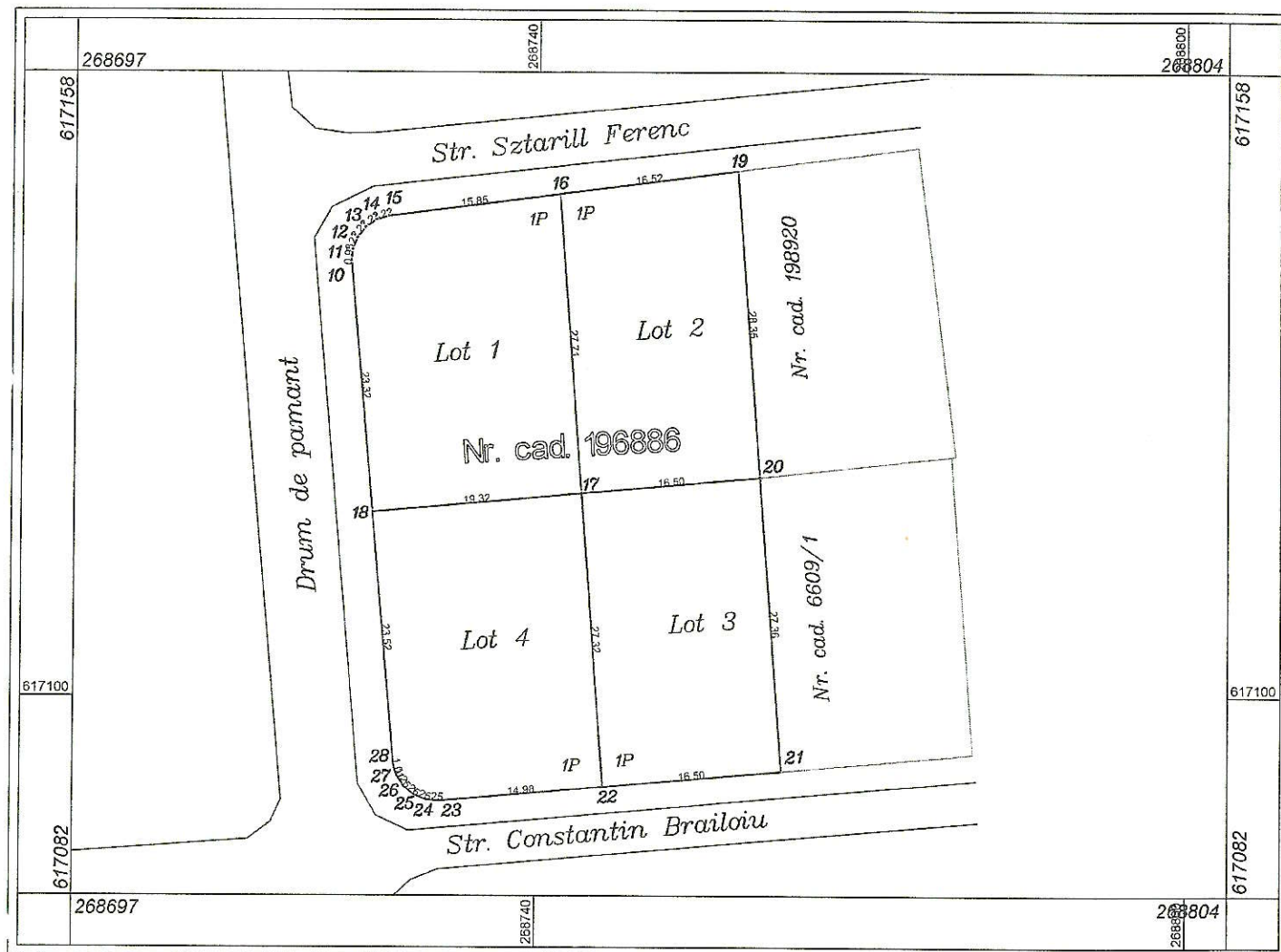
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BIHOR
Semnătura și parafă
Ing. URAK IOSIF-MIHAI
Data.....
- CONSILIER -

Ștampila BCPI

AN. 104966/13.12.2016

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunere de DEZMEMBRARE
Scara 1:600**

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
196886	1961	Intravilan Oradea, UAT Oradea, judet BIHOR
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
196886		Oradea

**DEZMEMBRARE imobil**

Situatia actuala – inainte de DEZMEMBRARE				Situatia viitoare – dupa DEZMEMBRARE			
Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
196886	1961	P	Teren intravilan neimprejmuit		529	P	Lotul 1
					462	P	Lotul 2
					451	P	Lotul 3
					519	P	Lotul 4
Total	1961	-	-	-	1961	-	-
Executant Ciuciui Adrian (nume, prenume) Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 04.04.2023				Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa Data _____ Stampila BCPI Oradea			

*In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastra, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 196881 Oradea

Nr. cerere	142846
Ziua	20
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare

100180710635



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	196881	Din acte: 601 Masurata: 638	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2001 / 12/01/2017		
Act Notarial nr. ACT DE PARCELA RE SI PARTAJ AUT.2307, din 28/12/2016 emis de Bonchis Constantin Bogdan;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 196881 a imobilului cu numarul cadastral 196881/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 194793 inscris in cartea funciara 194793;	A1
72477 / 07/06/2023		
Act Notarial nr. CVC aut nr 212, din 06/06/2023 emis de Salagean Dan Cristian;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) FAUR ALIN-LAURENTIU 2) FAUR GABRIELA-MARIA, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

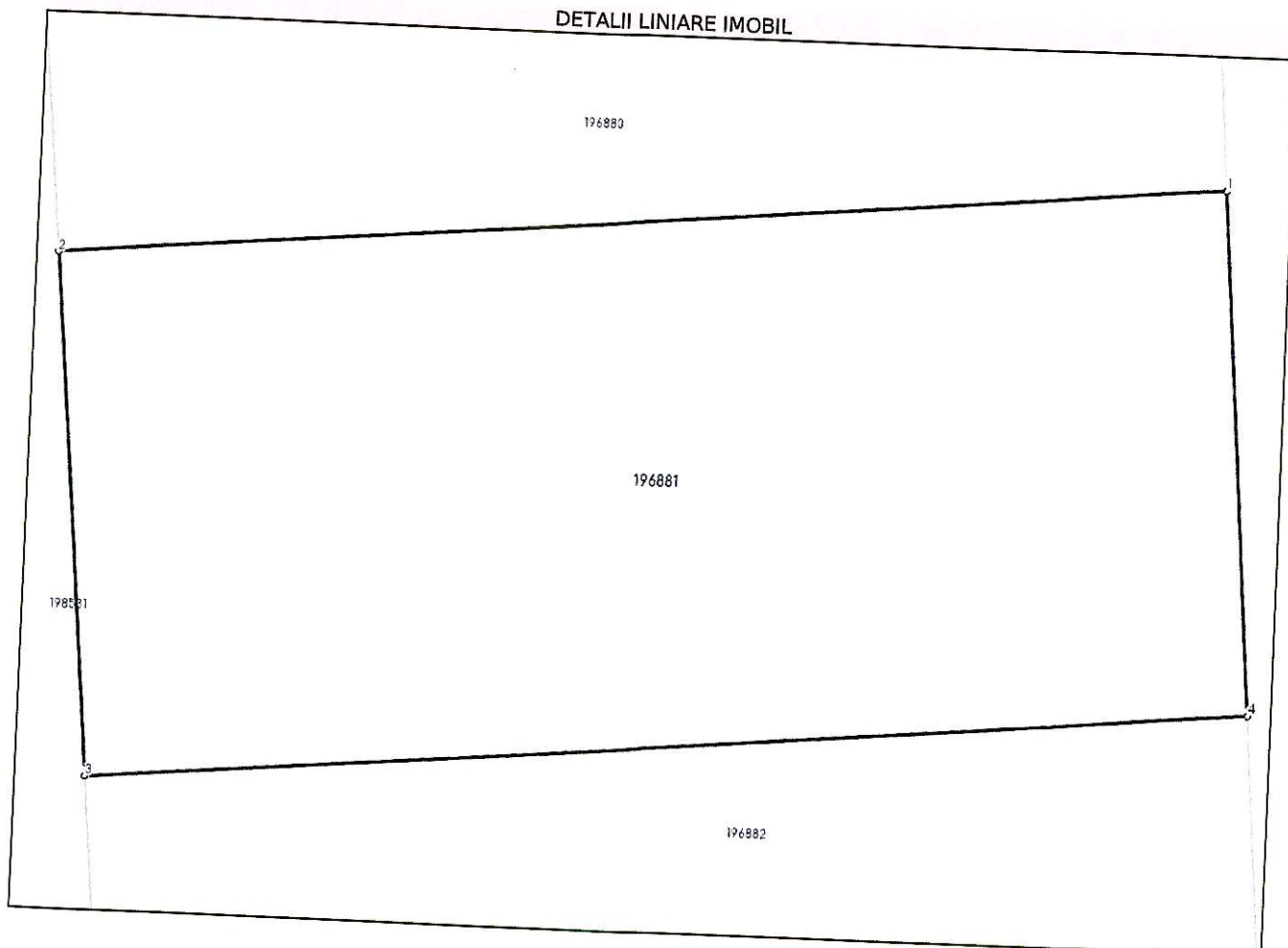
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr-cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
196881	Din acte: 601 Masurata: 638	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	638	-	-	-	Teren împrejmuit cu tarusi de lemn

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	37.627
2	3	17.003
3	4	37.414
4	1	17.005

** 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.

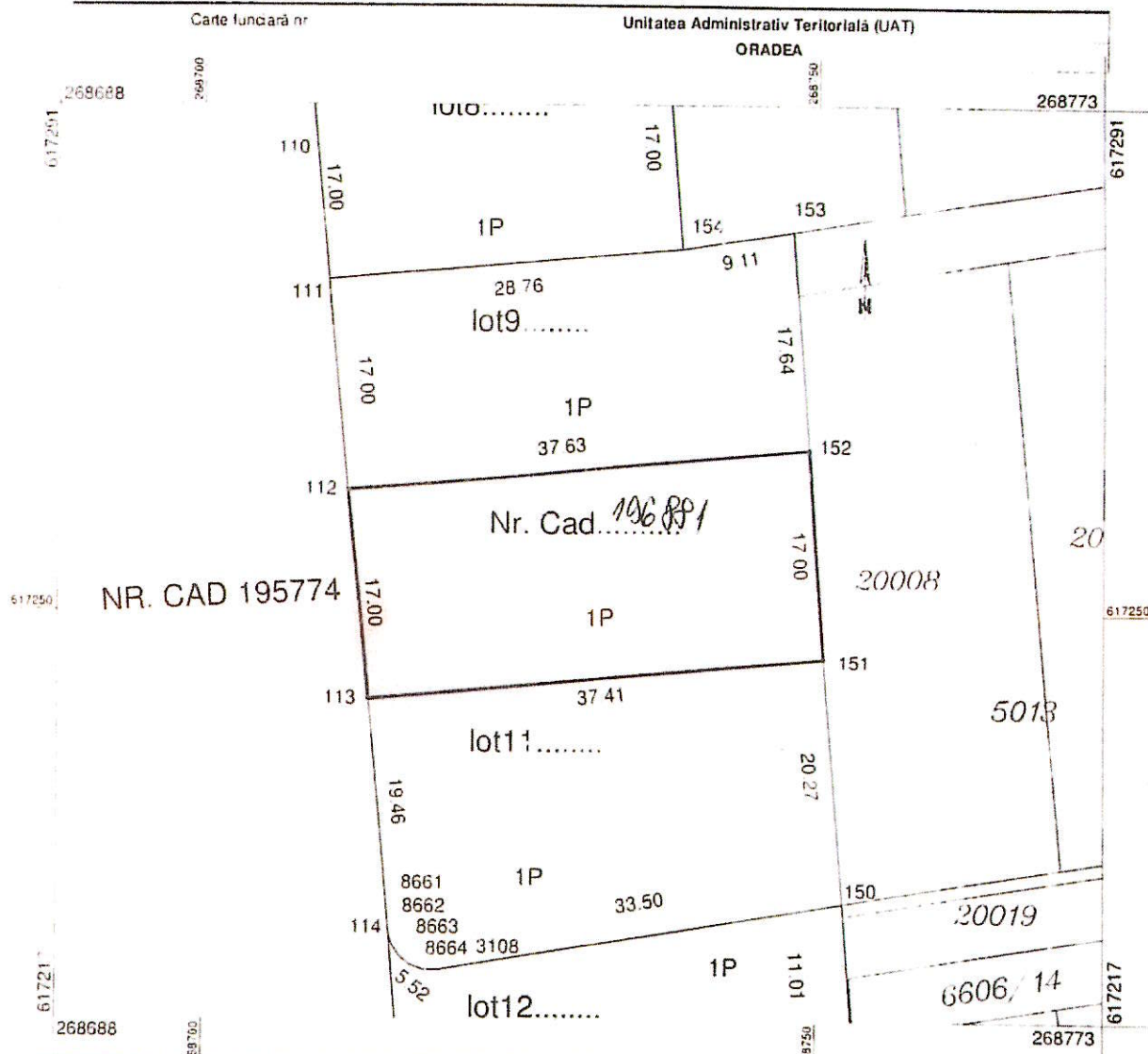
Data și ora generării,

20/10/2024, 18:12

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

(intravilan)
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
Lot 10... 196881	638 mp	Mun. Oradea, jud. Bihor, intravilan



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	P	638	Teren împrejmuit parțial cu acces la drum
Total		638	

B. Date referitoare la construcții			
Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a Imobilului = 638 mp
Suprafața din act = 601 mp

Executant Ing. MOS-IOANA MIHAELA

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

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Semnat de: *[Signature]*
Scrie RO-BH-F
Nr. 0159/19-10-2022
Data 08.10.2022
IOANA MIHAELA

Inspector

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

Ing. URAR IOSIF-MIHAI

Semnătură: *[Signature]*

Data: 10.12.2022

Ștampila BCPI

Nr. 104966 / 13.12.2022



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 BISTRAN OVIDIU, cu domiciliul/sediul în județul BIHOR, municipiul/orașul/comuna ORADEA, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. Strada Petru Maior, nr. 61F, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax 0745147682, e-mail contact@amoviserv.ro, înregistrată la nr. 319643 din 30.08.2024

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

AVIZ

Nr. 1898 din 12.09.2024

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru PUZ - Parcelare teren. Modificări punctuale la PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017

generat de imobilul strada Constantin Brăiloiu, nr.cad.196886 (PUZ HCL 709/2017)

Inițiator: BISTRAN OVIDIU

Proiectant: SC Maison Design SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Crețu Nicolae

- Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: O parte din zona studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017, reprezentată de aria situată în partea estică a drumului principal situat în capătul str.Eva Heyman, str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferencz; Terenul care a generat PUZ-ul este identificat cu nr.cad.196886 în suprafață de 1845 mp (măș. 1961mp)
S totala studiata 20063,00 mp

- Prevederi din PUZ, R.L.U. aprobate anterior (PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017):

- UTR - Conform PUZ aprobat, pe zona studiată sunt definite 3 zone funcționale – B, D, E;
 - regim de construire: deschis;
 - funcțiuni predominante: locuințe individuale izolate (zona B), funcțiuni mixte de locuințe și servicii (zona D și E);
 - regim maxim de înălțime: D(S)+P+E(M) – zona B, P+E(M) – zona D, P+2E – zona E;
 - POT maxim : 35,0% - zona B; POT maxim - 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colt) - zona D și E
 - CUT max = 0,9 - zona B; CUT maxim -1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colt) - zona D și E;
 - retragerea minimă față de aliniament: 6,0m de la aliniamentul strazilor (corpul principal de clădire), excepție loturile de colt pentru care retragerea față de al doilea front stadal va fi de 3,0m;
 - retrageri față de mejdiile laterale: minim 3,0m;
 - retrageri față de mejdia posterioară: min.6,0m – zona B, min 9,0m - zona D și E
- Prevederi P.U.Z modificator - R.L.U. propuse:
- UTR - Pe zona studiată sunt definite 3 zone funcționale – B, D, E, conform PUZ aprobat, cu deosebirea că zonele propuse vor avea o altă configurație
 - regim de construire: deschis;
 - funcțiuni predominante: locuințe individuale izolate (zona B), funcțiuni mixte de locuințe și servicii (zona D și E);
 - regim maxim de înălțime: D(S)+P+E(M) – zona B, P+E(M) – zona D, P+2E – zona E;
 - POT maxim : 35,0% - zona B; POT maxim - 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colt) - zona D și E
 - CUT max = 0,9 - zona B; CUT maxim -1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colt) - zona D și E;
 - retragerea minimă față de aliniament: 6,0m de la aliniamentul strazilor (corpul principal de clădire), excepție loturile de colt pentru care retragerea față de al doilea front stadal va fi de 3,0m;



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

Aprobat
Primar
Florin Birta

Ca urmare a cererii adresate de BISTRAN OVIDIU, cu domiciliul/sediul în județul BIHOR, municipiul/orașul/comuna ORADEA, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. Strada Petru Maior, nr. 61F, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax 0745147682, e-mail contact@amoviserv.ro, înregistrată la nr. 103615 din 01.03.2024

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 406 din 07.03.2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **Dezmembrare teren în 4 loturi** generat(ă) de imobilul nr.cad.198886 (PUZ HCL 709/2017), strada Constantin Brăiloiu, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z: O parte din zona studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017, reprezentată de aria situată în partea estică a drumului principal situat în capătul str.Eva Heyman, str.Constantin Brăiloiu, str.Sztarill Ferencz ;
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți
- Zona destinată locuirii (locuințe individuale, locuințe colective, servicii și dotări);
- Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa PUG_06 "Reglementări urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și RLU-Cap.2 și Cap.3;
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)
- zona A: Regim de înălțime: D(S)+P+E(M) ; POT maxim = 45,0%; CUT maxim = 1,2;
- zona B: - Regim de înălțime: D(S)+P+E(M); POT maxim = 35,0%; CUT maxim = 0,9;
- zona C: - Regim de înălțime: D(1-3S)+P+6E; POT maxim = 40,0% - clădiri mixte, POT maxim = 35,0% - clădiri de locuințe colective ; - CUT maxim = 1,2;
- zona D: - Regim de înălțime: P+E(M); POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colț); - CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colț);
- zona E: - Regim de înălțime: P+2E; POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colț); - CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colț);
- zona F: Regim de înălțime: D(1-3S)+P+5E+Er; - POT maxim = 40,0% (parcele comune), respectiv 50,0% (parcele de colț); - CUT maxim = 2,2 (parcele comune), respectiv 2,8% (parcele de colț);
- zona G: - Regim de înălțime: D+P+E; - POT maxim = 10,0%; - CUT maxim = 0,2
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, zonelor verzi compacte
- Se va studia accesul în zona și organizarea circulației, infrastructura edilitară și obiectivele de utilitate publică;
- Se vor asigura locuri de parcare aferente funcțiunilor, în incinta (confor RLU aferent PUG – anexa 2);
- 5. Capacitățile de transport admise:
- autoturisme și autovehicole de mare tonaj;
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor central și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
- avizele vor fi specificate în certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.Z.
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z.-ului ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului
- amplasarea de panouri informative privind intenția de elaborare PUZ (în prima etapă) și elaborare PUZ (în etapa a II-a) în zona studiată prin planul urbanistic
- identificarea tuturor proprietarilor imobilelor situate în zona studiată.

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. 2502 din 30.05.2024, emis de Primăria municipiului Oradea.

Taxa emitere aviz este 200 lei.

Cu stimă,

Primar
Florin Birta



Arhitect Șef
Radu Fortiș

Întocmit:
Camelia Ciente

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.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 1541 din data 03.09.2024

Ca urmare a notificării adresate de **BISTRAN OVIDIU** cu domiciliul în municipiul Oradea, str. Petru Maior, nr. 61 F, județul Bihor, privind planul **"PUZ- dezmembrare teren cu nr. cad. 196886 în 4 loturi"** propus a fi realizat în municipiul Oradea, str. Constantin Brăiloiu nr. 33, nr. cad. 196886, județul Bihor, înregistrată la APM Bihor cu nr. 12551 din 11.07.2024, 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 nr. 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;
- Ordinul nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data 07.08.2024, organizată la sediul APM Bihor,
- în urma parcurgerii etapei de încadrare conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- în conformitate cu prevederile art. 5, al. 3 alin. 1 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- a informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide că

Planul **"PUZ-Parcelare teren cu nr. cad. 196886 în 4 loturi"** propus a fi realizat în municipiul Oradea, str. Constantin Brăiloiu nr. 33, nr. cad. 196886, județul Bihor - titular **BISTRAN OVIDIU** cu domiciliul în municipiul Oradea, str. Petru Maior nr. 61 F, județul Bihor, 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:

I. 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;*

Se dorește parcelarea terenului cu nr.cad.. 196886, situat în mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, în 4 loturi, în vederea construirii de imobile cu funcțiune mixta: locuința + servicii, în conformitate cu Aviz de oportunitate nr. 406/07.03.2024 și Certificat de urbanism nr. 2502/30.05.2024, eliberate de Primăria Mun. Oradea. Terenul studiat se află în proprietatea lui Bistran Ovidiu, conf. CF nr. 196886 Oradea.

Vecinătăți:

- la N- nr.cad. 196885 drum acces - propr. S.C. Sapient S.R.L.
- la S - nr.cad. 196887 drum acces - propr. S.C. Sapient S.R.L.
- la V - nr.cad. 197422 drum acces - propr. S.C. Farales S.R.L.
- la E - nr.cad. 198920 și 6609/1 - propr. persoane fizice

Accesul : Terenul studiat are în prezent acces direct la 3 strazi, având nr. cad. 196885; 197422 și 196887, aflate în proprietatea initiatorilor PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 709/2017, urmând a se ceda domeniului public, conform ofertelor de donație cu încheiere de autentificare nr. 789; 790; 793/18.08.2017 și a declarației având încheiere de autentificare nr. 791/18.08.2017. Strazile cu nr. cad. 196885 și 196887 vin în continuarea strazilor Sztarill Ferenc respectiv Constantin Brailoiu.

Bilanț teritorial propus, conform Memoriului de prezentare depus la APM Bihor:

P.O.T. maxim: 50,00 % parcele comune, 60,00 % parcele de colț

C.U.T. maxim: 1,50 parcele comune, 1,80 parcele de colț

Suprafața terenului Terenul pentru care s-a efectuat prezentul studiu, are o suprafață totală de 1961,00 mp

Utilități: În fața parcelei studiate există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare menajeră și rețea de canalizare pluvială, dezvoltate în baza PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 709/2017 și modificat prin HCL nr. 132/2018 de către initiatorii PUZ-ului respectiv

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 2502 din 30.05.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea, zona studiată este în intravilanul localității și este teren cu menționarea categoriei de folosință din CF-pășune, iar destinația stabilită prin PUG -Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban

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.

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;*

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

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

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

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

Planul se implementează în intravilanul municipiului Oradea

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

(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 Legii 17/2023 pentru aprobarea OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- ✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, modificat și completat de Ord. nr. 994/2018, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 2502 din 30.05.2024 emis de Primăria Municipiului Oradea;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- ✓ Anunțuri publice pentru declanșarea etapei de încadrare a planului publicate în data de 09.07.2024 și în 12.07.2024 în cotidianul Jurnal bihorean;
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul Jurnalul bihorean din data de 08.08.2024;
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare, respectiv draftul deciziei publicate pe site-ul APM Bihor în data de 08.08.2024.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada punerii în aplicare a 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



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Timea MARE	Șef Serviciu AAA	03.09.2024	
Întocmit: Manuela MOLDOVAN	Consilier superior	03.09.2024	

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 3 din 3



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

Compartiment Tehnic-GIS-Proiectare
Nr. 28634 din 25.07.2024

CĂTRE

Bistran Ovidiu

Oradea, str. Petru Maior nr.61F

Telefon: 0745147682

*Spre știință: Sector Rețele Apă
Sector Canal*

Urmare a documentației depuse de dvs. cu nr. 23846/28.06.2024, prin care solicitați aviz pentru construirea obiectivului:

Întocmire PUZ și obținere avize pentru parcelare teren, modificare PUZ aprobat cu HCL nr.709/2017 - str. CONSTANTIN BARILOIU nr.33, nr. cad.196886, loc. Oradea, jud. Bihor, conform cu CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 2502/30.05.2024, conform planului/planurilor de situație întocmit/întocmite de către SC MAISON DESIGN SRL, 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. (zona adiacenta terenului identificat cu nr. cad. 196886), S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. **ARE** rețele în exploatare, pozate la adâncimi de cca. $0,8 \div 6,0$ 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 menționat mai sus, S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. **NU ARE** rețele în exploatare, dar există rețele la limita de proprietate a terenului care face obiectul prezentului 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 înaintea 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.

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

Lucrările investiției se vor executa cu următoarele condiții:

- în perioada execuției lucrărilor de protejare/deviere a rețelelor 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 rețelelor 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 aparținând S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A.

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. Stefan 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.

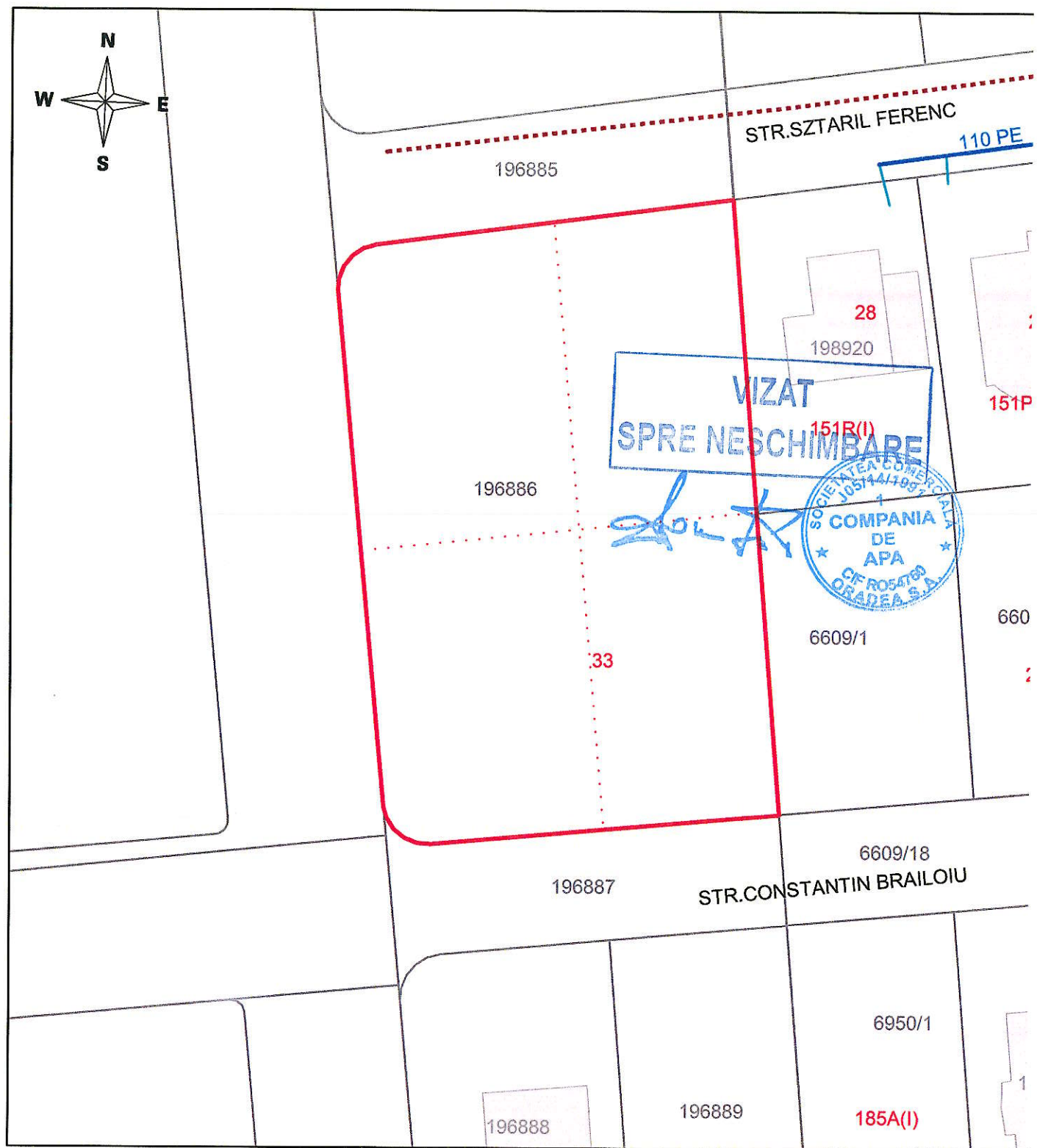
12. Nerespectarea prezentului aviz atrage răspunderea materială, contravențională sau penală a celor vinovați, după caz, conform prevederilor legale.

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





- LEGENDA**
- RETEA APA
 - CANALIZARE MENAJERA PROIECTATA - POIM
 - AMPLASAMENT STUDIAT
 - BRANSAMENT APA

Nota: Plansa nu tine loc de aviz

 S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A. Romania, Bihor, Oradea 410202, str. Duiliu Zamfirescu nr.3 Tel. centrala: 004 0259 436 909 Tel. secretariat: 004 0259 435 051 Fax: 004 0256 432 576 Email: apaoradea@apaoradea.ro tehnic@apaoradea.ro Cont: RO41BRDE050SV03433450500			Beneficiar		data
			BISTRAN OVIDIU		11.07 2024
Compartiment Tehnic GIS Proiectare			Lucrarea		
Intocmit			PUZ - PARCELARE TEREN, MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.709/2017 ORADEA, STR. CONSTANTIN BRAILOIU NR.33 NR.CAD. 196886		
Verificat			scara	Titlu plansa	plansa
ing. Aurel Joo			1:500	Plan de situatie Pozitionare retele de apa si canalizare	1



**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 / 145157

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / 305/265/2002

www.distributie-energie.ro

Către **VIDIU BISTRAN,**

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 6020240606843 / 28.06.2024 pentru obiectivul : **PUZ DEZMEMBRARE TEREN CU NR. CAD 196886 IN 4 LOTURI** de la adresa: **ORADEA, sat -, strada CONSTANTIN BRAILOIU, nr. 33, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 410596, numar cadastral 196886, județul Bihor.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6020240606843 / 12.07.2024

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 - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 30.05.2025**, 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 03** și a Certificatului de urbanism nr. **2502 / 30.05.2024**.
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** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (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 sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



**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

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 zona unde se amenajează accesul există cablu electric subteran de joasă tensiune în cazul în care pentru acces se efectuează săpături la o adâncime de 0,70m sau mai mare, cablul electric existent se va proteja în tub PVC în pat de beton.
- 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:
2024.07.15
13:41:59 +03:00

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

Intocmit
Dacian Buda



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. 19388 din 03.10.2024

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet

Domnului BISTRAN OVIDIU

Stimate Domn/Stimată Doamnă,

Ca urmare a cererii de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 19388 din 03.09.2024 (AR-20148), adresată de dumneavoastră, în calitate de proprietar imobil și inițiator P.U.Z., cu domiciliul în municipiul Oradea, strada Petru Maior, nr. 61F, județul Bihor;

În baza *Memoriului general P.U.Z.* - proiect nr. 34/2022 elaborat de societatea Maison Design S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 2502 din 30.05.2024 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*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - **P.U.Z. Dezmembrare teren cu nr. cad. 196886 în 4 loturi** - amplasament situat în municipiul Oradea, strada Constantin Brăiloiu, nr. 33, județul Bihor, înscris în C.F. nr. 196886 Oradea, identificat prin nr. cad. 196886.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2502 din 30.05.2024 emis de Primăria Municipiului Oradea, județul Bihor și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

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

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



Neclasificat

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





Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef
Compartiment Urbanism si Avize

Cod operator: 16136

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

Catre: D-nul Bistrea Ovidiu

Adresa: str. Petru Maior

Nr. 61F,

Oradea, jud. Bihor

contact@amoviserv.ro

Nr. înregistrare: 344585/Data: 04.11.2024

În temeiul art. 41 al Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, modificat prin HCL nr. 817/2024, prin prezenta vă informăm că în intervalul **27.09.2024-21.10.2024** nu au fost depuse observații sau sugestii cu privire la elaborarea documentației de urbanism:

PUZ-Parcelare teren. Modificări punctuale la PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017, Str. Constantin Brailoiu, nr. cad. 196886, Oradea

În consecința puteți depune documentația completă (cu toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2502/30.05.2024) în vederea promovării acesteia spre aprobare Consiliului Local (*în două exemplare*).

Documentația va conține extras CF actual (nu mai vechi de o lună) în concordanță cu planul de situație vizat OCPI, și piese desenate în format .dxf cu informațiile grupate pe straturi conform HCL nr. 983 din 26.11.2020.

Astfel, documentația completă în vederea solicitării aprobării în Consiliul Local se va depune la Registratura Primăriei mun. Oradea în două exemplare identice, iar formatul vector în sistem de coordonate Stereo 70 (conform prevederilor anexei nr. 1 la prezentul regulament) se va transmite pe mail: primarie@oradea.ro, timp de rezolvare 5 zile lucrătoare.

E-mail-ul va trebui să fie structurat astfel:

Subiectul (titlul) e-mail-urilor va fi de forma: Verificare_GIS_ PUD/PUZ – AVIZCMUAT- Nr - Data_eliberare

(Exemplu: Verificare_GIS_ PUD/PUZ – AVIZCMUAT - Nr_2315 - Data_eliberare_12.06.2020)

OBS - alte informații utile referitoare la lucrare, dacă e cazul.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

AC/2ex

S.C. MAISON DESIGN S.R.L.
Com. Lunca, sat Lunca, nr. 116, jud. Bihor
CUI 40669714; J05/714/2019
Arh.CEFAN ALEXANDRU-GEORGE
Tel: 0746 990571;
email: maisondesignoradea@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL
PARCELARE TEREN, MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 709/2017
AMPLASAMENT: MUN. ORADEA, STR. CONSTANTIN BRAILOIU, NR. 33, NR.CAD. 196886, JUD. BIHOR
BENEFICIAR: BISTRAN OVIDIU

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de identificare a documentatiei:

- denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN, MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 709/2017**
- beneficiar: **BISTRAN OVIDIU**
- elaborator: **S.C. MAISON DESIGN S.R.L.; coordonator arh. Cretu Nicolae**
- data elaborarii: **SEPTEMBRIE 2024**

1.2. Obiectul lucrarii:

- **Prevederile temei program, conditiile de amplasare si realizare :** La comanda beneficiarului, prezenta documentatie trateaza posibilitatea de **PARCELARE TEREN CU NR.CAD. 196886**, situat in mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, in 4 loturi, si schimbare din zona functionala E (zona mixta locuinte+servicii) in zona functionala B (zona locuinte individuale izolate), in conformitate cu Aviz de oportunitate nr. 406/07.03.2024 si Certificat de urbanism nr. 2502/30.05.2024, eliberate de Primaria Mun. Oradea. Terenul studiat se afla in proprietatea lui Bistran Ovidiu, conf. CF nr. 196886 Oradea.
- **Categorie de folosinta teren – pasune**
- **Destinatia propusa - conf. PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017, modificat prin HCL nr. 132/2018 – zona locuinte individuale izolate**

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii ale documentatiilor deja elaborate:

3. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei in care este inclus:

- Terenul studiat se afla in intravilanul mun. Oradea, in subzona functionala E – zona mixta de locuinte + servicii, cu urmatoarele reglementari urbanistice:

- Regim de inaltime: P+2E
- P.O.T. maxim: 50,00 % parcele comune
60,00 % parcele de colt
- C.U.T. maxim: 1,50 parcele comune
1,80 parcele de colt
- Limita de implantare: minim 6,00 m de la aliniamentul strazilor
- Retrageri fata de mejdia posterioara: o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 9,00 m
- Retrageri fata de mejdiile laterale: minim 3,00 m
- Spatii vezi: minim 25,00 % din suprafata parcelei – parcele comune
minim 20,00 % din suprafata parcelei – parcele de colt

Dotarea cu utilitati: in fata parcelei exista retele de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala, dezvoltate in cadrului PUZ-ului initial, aprobat cu HCL nr. 709/2017

4. Situatiile existente

4.1. Prezentarea zonei studiate (amplasamentul):

- accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul studiat are in prezent acces direct la 3 strazi, avand nr. cad. 196885; 197422 si 196887, aflate in proprietatea initiatorilor PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 709/2017, urmand a se ceda domeniului public, conform ofertelor de donatie cu incheiere de autentificare nr. 789; 790; 793/18.08.2017 si a declaratiei avand incheiere de autentificare nr. 791/18.08.2017. Strazile cu nr. cad. 196885 si 196887 vin in continuarea strazilor Sztarill Ferenc respectiv Constantin Brailoiu.

- **suprafata ocupata, limite, vecinatati:**

Terenul pentru care s-a efectuat prezentul studiu, are o suprafata totala de 1961,00 mp

- la N – nr.cad. 196885 drum acces – propr. S.C. Sapient S.R.L.
- la S – nr.cad. 196887 drum acces – propr. S.C. Sapient S.R.L.
- la V – nr.cad. 197422 drum acces – propr. S.C. Farales S.R.L.
- la E – nr.cad. 198920 si 6609/1 – propr. persoane fizice

- **suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:**

- In prezent, terenul studiat este liber de constructii.

- **caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:** zona este in plina dezvoltare, cu parcelari realizate in baza PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017, fiind predominanta functiunea de locuinte.

- **tipul de proprietate asupra terenurilor:**

Terenul studiat este proprietatea beneficiarului Bistran Ovidiu, conf. CF 196886 Oradea.

- **accidente teren (beciuri, hrube, umpluturi), cu precizarea pozitiei acestora:**

Terenul nu prezinta diferente de nivel.

- **analiza fondului construit existent – zonificare functionala :**

In zona amplasamentului studiat, sunt terenuri sporadic construite cu diverse constructii de locuinte sau locuinte si servicii.

4.2. **CIRCULATIA TERENURILOR :**

Pe cele 3 laturi ale terenului studiat au fost reglementate strazile in baza PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 709/2017, astfel:

- pe latura N – strada cu profil 10,00 m
- pe latura S – strada cu profil 10,00 m
- pe latura E – strada cu profil 14,00 m

NU ESTE CAZUL pentru cedari domeniului public in vederea reglementarii profilelor stradale.

4.3. **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:**

La faza DTAC, se va realiza studiu geotehnic pentru fiecare parcela in parte. Se vor respecta recomandarile acestora, mai ales cele legate de adancimea de fundare Df fata de nivelul terenului natural.

4.4. **Echiparea existenta si gospodaria comuna:**

Pana in prezent, ca si echipare edilitara existenta:

In fata parcelei studiate exista retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare menajera si retea de canalizare pluviala, dezvoltate in baza PUZ-ului aprobat prin HCL nr. 709/2017 si modificat prin HCL nr. 132/2018 de catre initiatorii PUZ ului respectiv.

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – IN LIMITA PARCELEI CU NR. CAD. 196886 - ORADEA:

Propunerile de dezmembrare, ocupare si utilizare a parcelelor rezultate, precum si conditiile de realizare a constructiilor privind:

obiectivele noi, solicitate prin tema-program: Asa cum s-a precizat la capitolul OBIECTUL LUCARII, prin aceasta documentatie propunem parcelarea terenului cu nr. cad. 196886 in 4 loturi si schimbarea din zona functionala E (zona mixta locuinte + servicii) in zona functionala B (zona locuinte individuale izolate). In cadrul prezentului PUZ se studiaza si posibilitatea extinderii zonei functionale D peste parcela identificata cu nr.cad. 196881;

Reglementarile urbanistice stabilite prin PUZ aprobat pentru fiecare zona functionala in parte ramân nemodificate ;

B. Locuinte individuale izolate:

- Regim de inaltime: D(S)+P+E(M);
- POT maxim = 35,0%; CUT maxim = 0,9;
- limita de implantare: 6,0m de la aliniamentul strazilor (corpul principal de cladire), exceptie loturile de colt pentru care retragerea fata de al doilea front stadal va fi de 3,0m;
- retragere fata de mejdia posterioara: minim 6,0m;
- retrageri fata de mejdiile laterale: minim 3,0m ;
- zone verzi: minim 40,0% din suprafata parcelei;
- se va amenaja minim un loc de parcare in incinta sau incorporat in cladire;
- Imprejmuiri: catre spatiul public imprejmuiri transparente cu $H_{\max} = 2,5\text{m}$ cu soclu a carui inaltime nu va depasi 0,80m; spre vecinatati - imprejmuiri transparente sau opace cu

$H_{\max} = 2,5\text{m}$;

D. Zona mixta de locuinte si servicii:

- Regim de inaltime: P+E(M);

- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colt);
- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colt);
- limita de implantare: 6,0m de la aliniamentul strazilor;
- retrageri fata de mejdii: o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de 9,0m, fata de mejdia posterioara si minim 3,0m fata de mejdiile laterale;

- zone verzi: minim 25,0% din suprafata parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafata parcelei (parcele de colt);

E. Zona mixta de locuinte si servicii:

- Regim de inaltime: P+2E;
- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colt);
- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colt);
- zona de implantare:
- minim 6,0m de la aliniamentul strazilor,
- retragere fata de mejdia posterioara: o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de 9,0m;
- retragere fata de mejdiile laterale: minim 3,0m;
- zone verzi: minim 25,0% din suprafata parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafata parcelei (parcele de colt);

Reglementari urbanistice propuse:

LOT 1 (529,00 mp)

Funcțiune	Locuinta individuala izolata
Regim de inaltime propus	P
Aliniament	6,00 m
Retragere spate	min. 6,00 m
Retrageri laterale	min. 3,00 m
P.O.T. maxim admis	35,00 %
C.U.T. maxim admis	0,90
Regim maxim de inaltime	D(S)+P+E(M)
Parcaje	min. 1 loc/lot
Spatii verzi	min. 40,00 %

LOT 2 (462,00 mp)

Funcțiune	Locuinta individuala izolata
Regim de inaltime propus	P
Aliniament	6,00 m
Retragere spate	min. 6,00 m
Retrageri laterale	min. 3,00 m
P.O.T. maxim admis	35,00 %
C.U.T. maxim admis	0,90
Regim maxim de inaltime	D(S)+P+E(M)
Parcaje	min. 1 loc/lot
Spatii verzi	min. 40,00 %

LOT 3 (451,00 mp)

Funcțiune	Locuinta individuala izolata
Regim de inaltime propus	P
Aliniament	6,00 m
Retragere spate	min. 6,00 m
Retrageri laterale	min. 3,00 m
P.O.T. maxim admis	35,00 %
C.U.T. maxim admis	0,90
Regim maxim de inaltime	D(S)+P+E(M)
Parcaje	min. 1 loc/lot
Spatii verzi	min. 40,00 %

LOT 4 (519,00 mp)

Funcțiune	Locuinta individuala izolata
Regim de inaltime propus	P
Aliniament	6,00 m
Retragere spate	min. 6,00 m
Retrageri laterale	min. 3,00 m
P.O.T. maxim admis	35,00 %
C.U.T. maxim admis	0,90
Regim maxim de inaltime	D(S)+P+E(M)
Parcaje	min. 1 loc/lot
Spatii verzi	min. 40,00 %

PARCELA NR. CAD. 196881	
Funcțiune	Imobil funcțiune mixta: locuința+servicii
Regim de înălțime propus	P+1E
Aliniament	6,00 m
Retragere spate	min. 9,00 m; H clădire
Retrageri laterale	min. 3,00 m
P.O.T. maxim admis	50,00 %
C.U.T. maxim admis	1,50
Regim maxim de înălțime	P+E(M)
Parcaje	conf. Anexa 2 PUG Oradea
	HGR 525/1996
Spații verzi	min. 25,00 %

Parcelare propusă :

Nr. cad. 196886	1961,00 mp măsurat
	1845,00 mp din acte
Propunere de parcelare	4 parcele rezultate, astfel:
LOT 1	529,00 mp
LOT 2	462,00 mp
LOT 3	451,00 mp
LOT 4	519,00 mp
TOTAL	1961,00 mp

6. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 406/07.03.2024

6.1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- o parte din zona studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017, reprezentată de aria situată în partea estică a drumului principal situat în capatul străzii Eva Heyman, str. Constantin Brailoiu, str. Sztarill Ferencz.

6.2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

- Zona destinată locuirii (locuințe individuale, locuințe colective, servicii și dotări)
- Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa PUG_06 „Reglementări urbanistice, Unități Teritoriale de Referință” și RLU – Cap. 2 și Cap. 3.

6.3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- Zona A: Regim de înălțime D(S)+P+E(M); POT maxim 45%; CUT maxim 1,2
- Zona B: Regim de înălțime D(S)+P+E(M); POT maxim 35%; CUT maxim 0,9
- Zona C: Regim de înălțime D(1-3S)+P+6E; POT maxim 40% clădiri mixte și POT maxim 35% clădiri de locuințe colective; CUT maxim 1,2
- Zona D: Regim de înălțime P+E(M); POT maxim 50% parcele comune și POT maxim 60% parcele de colț; CUT maxim 1,5 parcele comune și CUT maxim 1,8 parcele de colț
- Zona E: Regim de înălțime P+2E; POT maxim 50% parcele comune și POT maxim 60% parcele de colț; CUT maxim 1,5 parcele comune și CUT maxim 1,8 parcele de colț
- Zona F: Regim de înălțime D(1-3S)+P+5E+Er; POT maxim 40% parcele comune și POT maxim 50% parcele de colț; CUT maxim 2,2 parcele comune și CUT maxim 2,8 parcele de colț
- Zona G: Regim de înălțime D+P+E; POT maxim 10%; CUT maxim 0,2

6.4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor, zonelor verzi compacte:

- Se va studia accesul în zona și organizarea circulației, infrastructura edilitară și obiectivele de utilitate publică
- Se vor asigura locuri de parcare aferente funcțiunilor, în incinta (conf. RLU aferent PUG – anexa 2)

6.5. Capacitățile de transport admise

- Autoturisme și autovehicule de mare tonaj

6.6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor central și/sau teritoriale pentru PUZ

- Avizele vor fi specificate în Certificatul de Urbanism pentru elaborare PUZ

6.7. Obligațiile initiatorului PUZ-ului ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Amplasarea de panouri informative privind intenția de elaborare PUZ (în prima etapă) și elaborare PUZ (în etapa a II-a) în zona studiată prin planul urbanistic
- Identificarea tuturor proprietarilor imobilelor situate în zona studiată

6.8. Condiții și recomandări

- Parcelarea unui teren în mai mult de 3 loturi se poate realiza doar cu PUZ
- Se propune parcelarea unui teren cuprins în zona de studiu a PUZ-ului aprobat cu HCL nr. 709/2017 și modificarea unor reglementări urbanistice aferente zonelor funcționale stabilite prin PUZ aprobat, motiv pentru care este necesară elaborarea unei noi documentații de urbanism
- Se va avea în vedere schimbarea zonelor funcționale între ele astfel încât suprafețele totale aferente fiecărei zone funcționale să nu se modifice, mai ales ca a existat o solicitare de modificare zona funcțională din B în D (nr.cad. 196881)
- 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).

7. SUPRAFETE, RETRAGERI, REGIM INALTIME CONSTRUCTII PROPUSE:

LOT 1 (529,00 mp)

Funcțiune	Locuinta individuala izolata
Regim de inaltime propus	P
Aliniament	6,00 m
Retragere spate	min. 6,00 m
Retrageri laterale	min. 3,00 m
P.O.T. maxim admis	35,00 %
C.U.T. maxim admis	0,90
Regim maxim de inaltime	D(S)+P+E(M)
Parcaje	min. 1 loc/lot
Spatii verzi	min. 40,00 %

LOT 2 (462,00 mp)

Funcțiune	Locuinta individuala izolata
Regim de inaltime propus	P
Aliniament	6,00 m
Retragere spate	min. 6,00 m
Retrageri laterale	min. 3,00 m
P.O.T. maxim admis	35,00 %
C.U.T. maxim admis	0,90
Regim maxim de inaltime	D(S)+P+E(M)
Parcaje	min. 1 loc/lot
Spatii verzi	min. 40,00 %

LOT 3 (451,00 mp)

Funcțiune	Locuinta individuala izolata
Regim de inaltime propus	P
Aliniament	6,00 m
Retragere spate	min. 6,00 m
Retrageri laterale	min. 3,00 m
P.O.T. maxim admis	35,00 %
C.U.T. maxim admis	0,90
Regim maxim de inaltime	D(S)+P+E(M)
Parcaje	min. 1 loc/lot
Spatii verzi	min. 40,00 %

LOT 4 (519,00 mp)

Funcțiune	Locuinta individuala izolata
Regim de inaltime propus	P
Aliniament	6,00 m
Retragere spate	min. 6,00 m
Retrageri laterale	min. 3,00 m
P.O.T. maxim admis	35,00 %
C.U.T. maxim admis	0,90
Regim maxim de inaltime	D(S)+P+E(M)
Parcaje	min. 1 loc/lot
Spatii verzi	min. 40,00 %

PARCELA NR. CAD. 196881

Funcțiune	Imobil funcțiune mixta: locuinta+servicii
Regim de inaltime propus	P+1E
Aliniament	6,00 m
Retragere spate	min. 9,00 m; H cladire
Retrageri laterale	min. 3,00 m
P.O.T. maxim admis	50,00 %
C.U.T. maxim admis	1,50
Regim maxim de inaltime	P+E(M)
Parcaje	conf. Anexa 2 PUG Oradea HGR 525/1996
Spatii verzi	min. 25,00 %

Parcelare propusa :

Nr. cad. 196886	1961,00 mp masurat 1845,00 mp din acte
Propunere de parcelare	4 parcele rezultate, astfel:
LOT 1	529,00 mp
LOT 2	462,00 mp
LOT 3	451,00 mp
LOT 4	519,00 mp
TOTAL	1961,00 mp

- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):** Nu este cazul;
- **Asigurarea utilitatilor** (surse, retele, racorduri) : Pentru asigurarea utilitatilor, propunem urmatoarea rezolvare:
 - apa potabila - bransament la reseaua de alimentare cu apa potabila existenta in zona
 - canalizare - racord la reseaua de canalizare menajera existenta in zona
 - curent electric - bransament la reseaua de alimentare cu energie electrica existenta in zona (LES 1kV)
 - agent termic - in sistem individual, mini-centrale termice proprii, electrice sau combustibil solid, pompe de caldura.

8. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

Nr. crt.	Obiective	Mp	%
1	Teren propus pt. parcelare	1961,00	100,00
Total teren studiat		1961,00	100,00

BILANT TERITORIAL PROPUS:

Nr. crt.	Obiective	Mp	%
1	Parcele teren pt. imobile functiune locuinta individuala izolata	1961,00	100,00
Total		1961,00	100,00

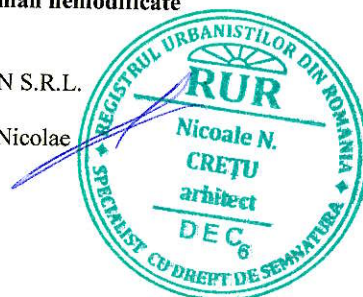
9. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:

Schimbarea zonei functionale a terenului care a generat PUZ-ul (identificat cu nr.cad.196886) din zona functionala E în zona functionala B si parcelarea acestuia în 4 loturi în vederea construirii de locuinte individuale precum si extinderea zonei functionale D peste parcela identificata cu nr.cad.196881, in raport cu prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017 precum si PUG Oradea.

Reglementarile urbanistice stabilite prin PUZ aprobat pentru fiecare zona functionala în parte ramân nemodificate

ELABORATOR: S.C. MAISON DESIGN S.R.L.

Coordonator: arh. Cretu Nicolae



Intocmit: arh. Cefan Alexandru



S.C. MAISON DESIGN S.R.L.

Com. Lunca, sat Lunca, nr. 116, jud. Bihor

CUI 40669714; J05/714/2019

Arh.CEFAN ALEXANDRU-GEORGE

Tel: 0746 990571;

email: maisondesignoradea@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

PARCELARE TEREN, MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 709/2017

AMPLASAMENT: MUN. ORADEA, STR. CONSTANTIN

BRAILOIU, NR. 33, NR.CAD. 196886, JUD. BIHOR

BENEFICIAR: BISTRAN OVIDIU

REGULAMENT

Regulamentul de urbanism asigura informatii privind criteriile, normele si procedurile de control al folosirii terenului. Aceasta zona face parte dintr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017 modificat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 132/2018 si este destinata imobilelor cu functiune mixta: locuinta + servicii, zona functionala "E" zona mixta. In interiorul zonei sunt permise constructii care respecta aceste norme, facilitati si spatii care deservesc pe rezidentii zonei.

Fata de PUZ aprobat se propun urmatoarele modificari punctuale pe zona studiata:

- **Schimbarea zonei functionale a terenului care a generat PUZ-ul (identificat cu nr.cad.196886) din zona functionala E în zona functionala B si parcelarea acestuia în 4 loturi în vederea construirii de locuinte individuale.**

- **Extinderea zonei functionale D peste parcela identificata cu nr.cad.196881;**

- Reglementarile urbanistice stabilite prin PUZ aprobat pentru fiecare zona functionala în parte **ramân nemodificate** ;

B. Locuinte individuale izolate:

- Regim de inaltime: D(S)+P+E(M);
- POT maxim = 35,0%; CUT maxim = 0,9;
- limita de implantare: 6,0m de la aliniamentul strazilor (corpul principal de cladire), exceptie loturile de colt pentru care retragerea fata de al doilea front stadal va fi de 3,0m;
- retragere fata de mejdia posterioara: minim 6,0m;
- retrageri fata de mejdiile laterale: minim 3,0m ;
- zone verzi: minim 40,0% din suprafata parcelei;
- se va amenaja minim un loc de parcare în incinta sau incorporat în cladire;
- Imprejmuiri: catre spatiul public imprejmuiri transparente cu $H_{\max} = 2,5\text{m}$ cu soclu a carui inaltime nu va depasi 0,80m; spre vecinatati - imprejmuiri transparente sau opace cu $H_{\max} = 2,5\text{m}$;

D. Zona mixta de locuinte si servicii:

- Regim de inaltime: P+E(M);
- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colt);
- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colt);
- limita de implantare: 6,0m de la aliniamentul strazilor;
- retrageri fata de mejdii: o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de 9,0m, fata de mejdia posterioara si minim 3,0m fata de mejdiile laterale;
- zone verzi: minim 25,0% din suprafata parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafata parcelei (parcele de colt);

E. Zona mixta de locuinte si servicii:

- Regim de inaltime: P+2E;
- POT maxim = 50,0% (parcele comune), respectiv 60,0% (parcele de colt);
- CUT maxim = 1,5 (parcele comune), respectiv 1,8% (parcele de colt);
- zona de implantare:
- minim 6,0m de la aliniamentul strazilor,
- retragere fata de mejdia posterioara: o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de 9,0m;
- retragere fata de mejdiile laterale: minim 3,0m;
- zone verzi: minim 25,0% din suprafata parcelei (parcele comune), minim 20,0% din suprafata parcelei (parcele de colt);

LOT 1 (529,00 mp)

Funcțiune	Locuința individuală izolată
Regim de înălțime propus	P
Aliniament	6,00 m
Retragere spate	min. 6,00 m
Retrageri laterale	min. 3,00 m
P.O.T. maxim admis	35,00 %
C.U.T. maxim admis	0,90
Regim maxim de înălțime	D(S)+P+E(M)
Parcaje	min. 1 loc/lot
Spatii verzi	min. 40,00 %

LOT 2 (462,00 mp)

Funcțiune	Locuința individuală izolată
Regim de înălțime propus	P
Aliniament	6,00 m
Retragere spate	min. 6,00 m
Retrageri laterale	min. 3,00 m
P.O.T. maxim admis	35,00 %
C.U.T. maxim admis	0,90

Regim maxim de inaltime
Parcaje
Spatii verzi

D(S)+P+E(M)
min. 1 loc/lot
min. 40,00 %

LOT 3 (451,00 mp)

Funcțiune
Regim de inaltime propus
Aliniament
Retragere spate
Retrageri laterale
P.O.T. maxim admis
C.U.T. maxim admis
Regim maxim de inaltime
Parcaje
Spatii verzi

Locuinta individuala izolata
P
6,00 m
min. 6,00 m
min. 3,00 m
35,00 %
0,90
D(S)+P+E(M)
min. 1 loc/lot
min. 40,00 %

LOT 4 (519,00 mp)

Funcțiune
Regim de inaltime propus
Aliniament
Retragere spate
Retrageri laterale
P.O.T. maxim admis
C.U.T. maxim admis
Regim maxim de inaltime
Parcaje
Spatii verzi

Locuinta individuala izolata
P
6,00 m
min. 6,00 m
min. 3,00 m
35,00 %
0,90
D(S)+P+E(M)
min. 1 loc/lot
min. 40,00 %

PARCELA NR. CAD. 196881

Funcțiune
Regim de inaltime propus
Aliniament
Retragere spate
Retrageri laterale
P.O.T. maxim admis
C.U.T. maxim admis
Regim maxim de inaltime
Parcaje

Imobil funcțiune mixta: locuinta+servicii
P+1E
6,00 m
min. 9,00 m; H cladire
min. 3,00 m
50,00 %
1,50
P+E(M)
conf. Anexa 2 PUG Oradea
HGR 525/1996
min. 25,00 %

Spatii verzi

Parcelare propusa :

Nr. cad. 196886

Propunere de parcelare

LOT 1	529,00 mp
LOT 2	462,00 mp
LOT 3	451,00 mp
LOT 4	519,00 mp
TOTAL	1961,00 mp

ELABORATOR: S.C. MAISON DESIGN S.R.L.

Coordonator: arh. Cretu Nicolae



Intocmit: arh. Cefan Alexandru

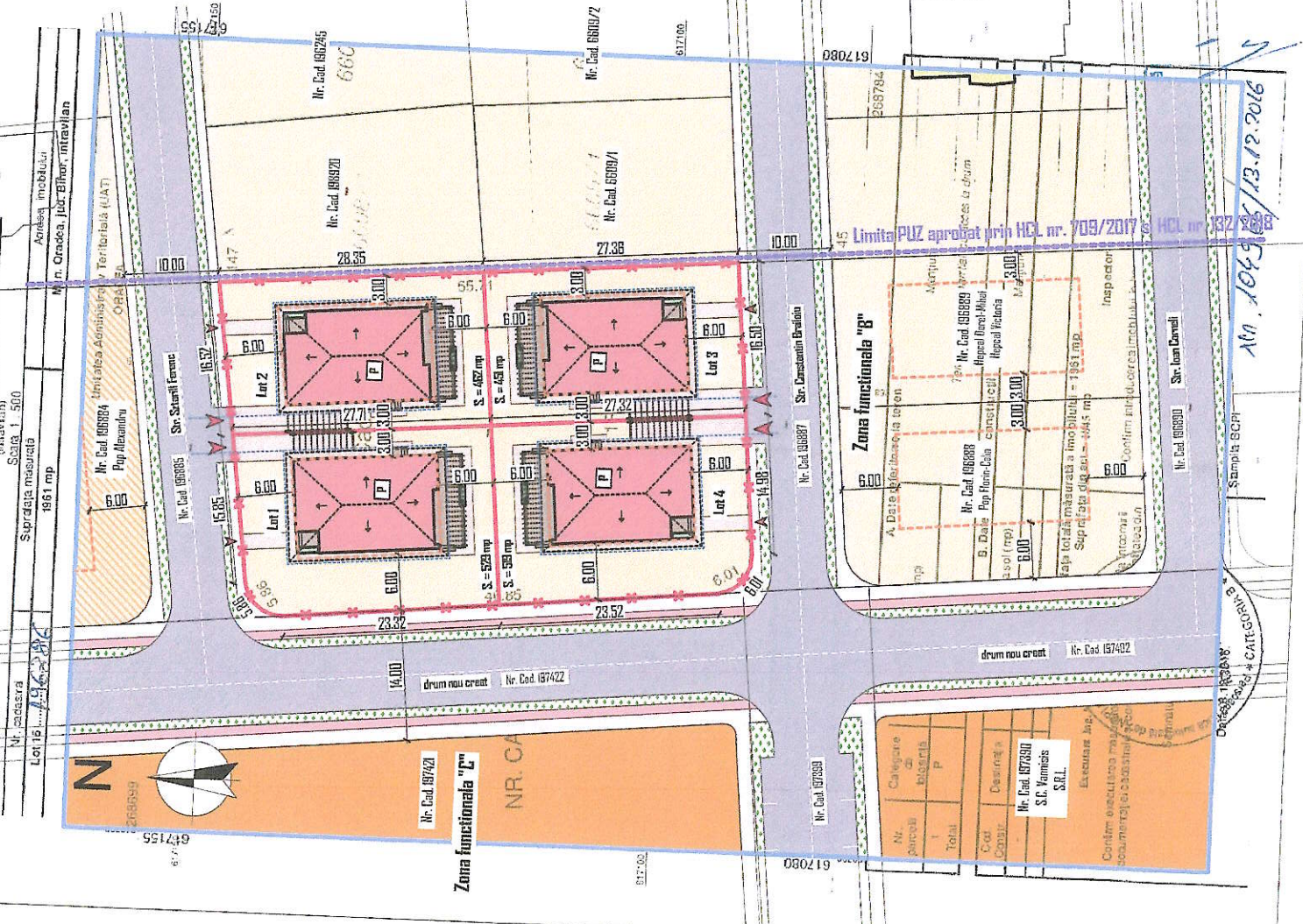




Prezenta documentatie este valabila doar pentru constructia care face obiectul prezentului proiect si este proprietatea S.C. MAISON DESIGN S.R.L., com. Lunca, sat Lunca, nr. 116, jud. Bihor; putand fi folosita doar pentru scopul in care in mod specific este furnizata, la nu poate fi reproducata, copiată, imprumutata integral sau partial, direct, indirect sau extinsa in afara amplasamentului specificat in virtutea dreptului de autor. Folosirea ei de catre terti este permisa numai cu acordul expres al autorului de mai sus mentionat.

Verificator Expert		ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 7596 Alexandru George GEFAN ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURA	Cerinta: REFERAT / EXPERTIZA / NR. DATA	Beneficiar: BISTRAN OVIDIU Titlu proiect: PUZ - Parcelare teren, modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017	Amplasament: Mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, nr. 33, nr.cad. 196886, jud. Bihor	Scara: 1:5000 29.08.2024	Titlu plansa:	Faza: P.U.Z. Volum I: -arhitectura- Plansa: U 01
Coordonator	arh. CRETU NICOLAE							
Proiectat	arh. GEFAN ALEXANDRU							
Intocmit	arh. GEFAN ALEXANDRU							

PLANE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILITATII



REPERE URBANISTICE PROPUSE:

LOT 1 (523.00 mp)	Locuinta individuala P 6.00 m min. 3.00 m max. 3.00 m 35.00 % 0.90 0.50+P+L(0)
LOT 2 (462.00 mp)	Locuinta individuala P 6.00 m min. 3.00 m max. 3.00 m 35.00 % 0.90 0.50+P+L(0)
LOT 3 (451.00 mp)	Locuinta individuala P 6.00 m min. 3.00 m max. 3.00 m 35.00 % 0.90 0.50+P+L(0)
LOT 4 (519.00 mp)	Locuinta individuala P 6.00 m min. 3.00 m max. 3.00 m 35.00 % 0.90 0.50+P+L(0)

LEGENDA:

- Limita zonei luate in studiu
- Limita teren studiat - proprietate particulara
- Zona functionala B - locuinte individuale izolate
- Zona functionala C - locuinte colective
- Zona functionala D - locuinte + servicii (mixta)
- Limita PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017
- 132/2018
- Sistem rutier existent - strada nou creata
- Trotuar publice (conf. PUZ aprobat)
- Spatii verzi publice (conf. PUZ aprobat)
- Pista biciclete (conf. PUZ aprobat)
- Locuinte existente in zona
- Limita implantare si retrageri propuse
- Locuinte individuale propuse - reg. inaltime P
- Teren exterior
- Alai, trotuar, platforme betonate
- Acces auto si pietonal propuse
- Colectarea apelor meteorice - apa pluviala de pe cladire, de pe platforme betonate si caile de acces este colectata prin rigole, dispuse de-a lungul trotuarelor amenajate, care la randul lor vor fi racordate la sistemul pluvial de canalizare existent in zona

CONDITII GENERALE PROPUSE:

Zona functionala		
Regim de multitudine		
Retragere de la strada		
Retragere spate		
Retragere laterala		
Spatii verzi		
P.U.T. maxim admis		
C.U.T. maxim admis		
B - locuinte individuale izolate		
USP+P+L(0)		
min. 6.00 m		
min. 3.00 m		
min. 40.0 %		
35.00 %		
0.90		

BILANT TERRITORIAL PROPUS:		
tr. urt	Obiective	%
	Parcele levan pt. imobile functionale	
	locuinte individuale izolate	
	136.00	400.00
	864.00	400.00
	TOTAL	

BILANT TERITORIAL PROPUSE:

Nr. crt.	Obiective	mp	%
1	Parcela teren pt imobile functionale	1991.00	100.00
2	Locuinte individuale izolate	1991.00	100.00
TOTAL			

Beneficiar: **BISTRAN DIVIDU**

Titlu proiect: **PUZ - Parcelarea teren, modificarea PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017**

Amplasament: **Mun. Oradea, str. Constantin Brâncuș, nr. 33.**

nr. cad. 196886, jud. Bihor

Scara: **1:500**

Titlu planșă:

Verificat: **arh. CEFAN ALEXANDRU**

Proiectat: **arh. CEFAN ALEXANDRU**

Intențit: **arh. CEFAN ALEXANDRU**

Corina: **REFERAT / EXPERIENȚĂ / NR. DATA**

Beneficiar: **7596**

Titlu proiect: **Alexandru George**

Amplasament: **CEPAN**

Scara: **1:500**

Titlu planșă:

PLANE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILITATII

(planșă nr. 1)

Scara 1:500

Suprafața măsurată

1981 mp

Autocad 2010

M. N. Oradea, jud. Bihor, mijlocul

Unitatea Administrativ-teritorială (UAT)

Str. Ștefan cel Mare

Nr. Cad. 95884

Pop. Alexandru

Nr. Cad. 95885

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95886

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95887

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95888

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95889

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95890

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95891

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95892

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95893

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95894

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95895

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95896

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95897

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95898

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95899

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95900

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95901

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95902

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95903

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95904

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95905

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95906

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95907

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95908

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95909

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95910

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95911

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95912

S.C. Săpănt S.R.L.

Nr. Cad. 95913

S.C. Săpănt S.R.L.



208032

951239

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

1652

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

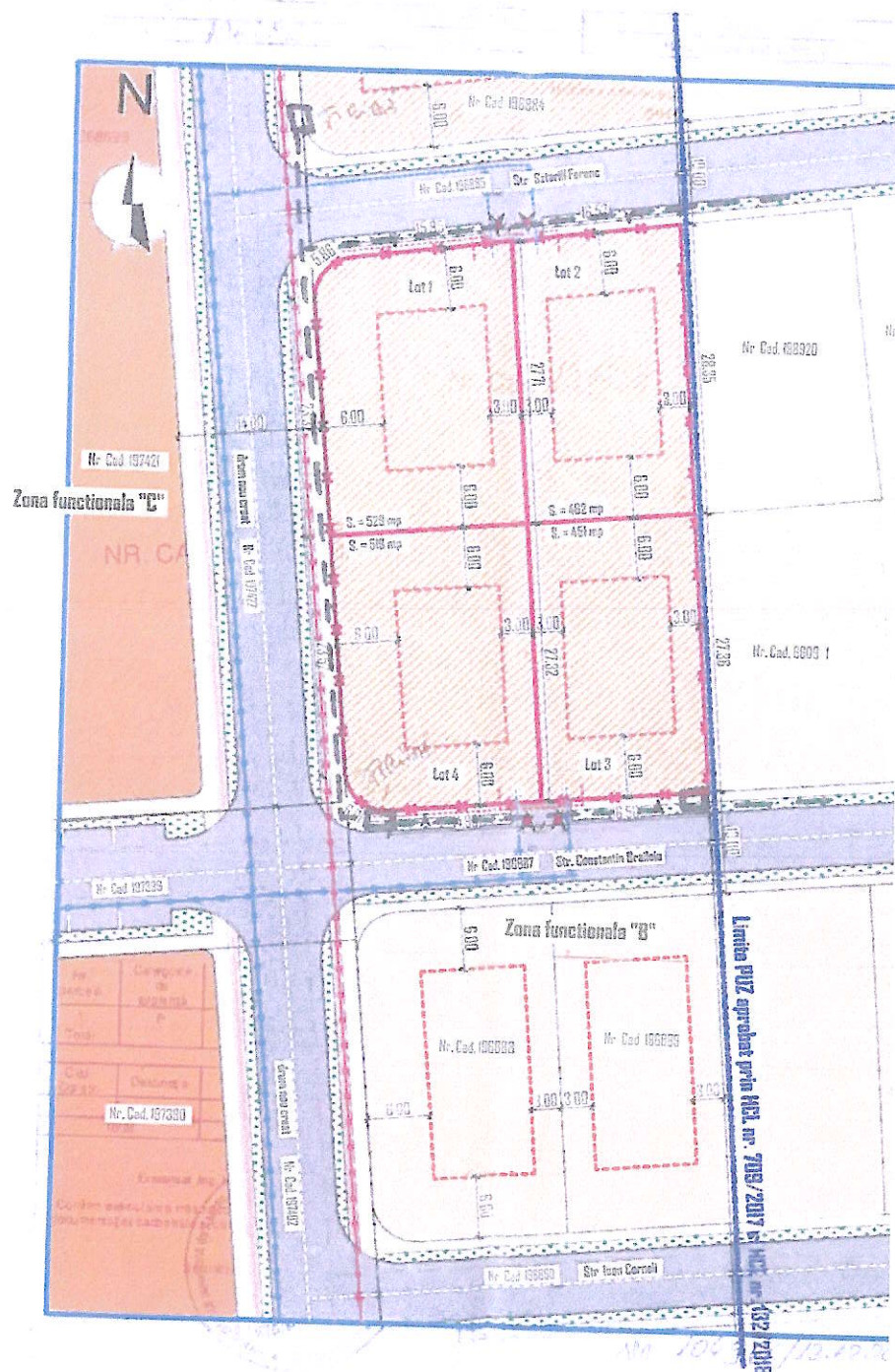
drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat

drum nou creat



LEGENDA:

- Limita zona luata in studiu
- Limita teren studiat - proprietate particulara
- Zona functionala B - locuinte individuale izolate
- Zona functionala C - locuinte colective
- Zona functionala E - locuinte + servicii (mixta)
- Limita PUZ aprobat prin HCL 709/2017
- 132/2018
- Sistem ruter existent - strada nou creată
- Trasare publica (conf. PUZ aprobat)
- Spatii verzi publice (conf. PUZ aprobat)
- Pista biciclete (conf. PUZ aprobat)
- Locuinte existente in zona
- Limite implantare si retrageri impuse
- Parcelare propusa (4 loturi)
- Acces auto si pietoni propusi
- Retea alimentare cu energie electrica
- existenta LES IVV / posibilitate extinderii si
- reconstruire la retea existenta
- Retea alimentare cu apa potabila existenta
- in zona / posibilitate extindere si bransare
- la retea existenta
- Retea canalizare menajera existenta in
- zona / posibilitate de extindere si bransare
- la retea existenta

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:	
LOT 1 (529.00 mp) Functiune Regim de inaltime propus Alinament Retrageri spate Retrageri laterale P.D.T. maxim admis C.U.T. maxim admis Regim maxim de inaltime Parcele	Locuinta + servicii P 6.00 m min. 6.00 m min. 3.00 m 60.00 % 1.80 P+2E conf. Anexa 2 PUZ Oradea HGR 525/1995 min. 40.00 %
LOT 2 (462.00 mp) Functiune Regim de inaltime propus Alinament Retrageri spate Retrageri laterale P.D.T. maxim admis C.U.T. maxim admis Regim maxim de inaltime Parcele	Locuinta + servicii P 6.00 m min. 6.00 m min. 3.00 m 35.00 % 0.30 P+2E conf. Anexa 2 PUZ Oradea HGR 525/1995 min. 40.00 %
LOT 3 (451.00 mp) Functiune Regim de inaltime propus Alinament Retrageri spate Retrageri laterale P.D.T. maxim admis C.U.T. propus Regim maxim de inaltime Parcele	Locuinta + servicii P 6.00 m min. 6.00 m min. 3.00 m 35.00 % 0.30 P+2E conf. Anexa 2 PUZ Oradea HGR 525/1995 min. 40.00 %
LOT 4 (519.00 mp) Functiune Regim de inaltime Alinament Retrageri spate Retrageri laterale P.D.T. maxim admis C.U.T. maxim admis Regim maxim de inaltime Parcele	Locuinta + servicii P 6.00 m min. 6.00 m min. 3.00 m 60.00 % 1.80 P+2E conf. Anexa 2 PUZ Oradea HGR 525/1995 min. 40.00 %
INDICI URBANISTICI PROPUSE: Nr. cat. 198255 Proportie de parcelare LOT 1 LOT 2 LOT 3 LOT 4 TOTAL	
856.00 mp masurat 1845.00 mp din acte 4 parcele rezoluate, astfel: 529.00 mp 462.00 mp 451.00 mp 519.00 mp 1951.00 mp	

CONDITII GENERALE IMPUSE:

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 709 din 20.08.2017, intocmit urbanistic pentru zona studiată sunt:

Zona functionala
 Regim de inaltime
 Retrageri de la strada
 Retrageri spate

E - zona mixta (bucuri si servicii)
 P+2E
 min. 6.00 m
 min. 3.00 m
 min. H cladire
 min. 20.0 % (gardele de cob)
 60.0 % (gardele de cob)
 1.80 (parcele de cob)

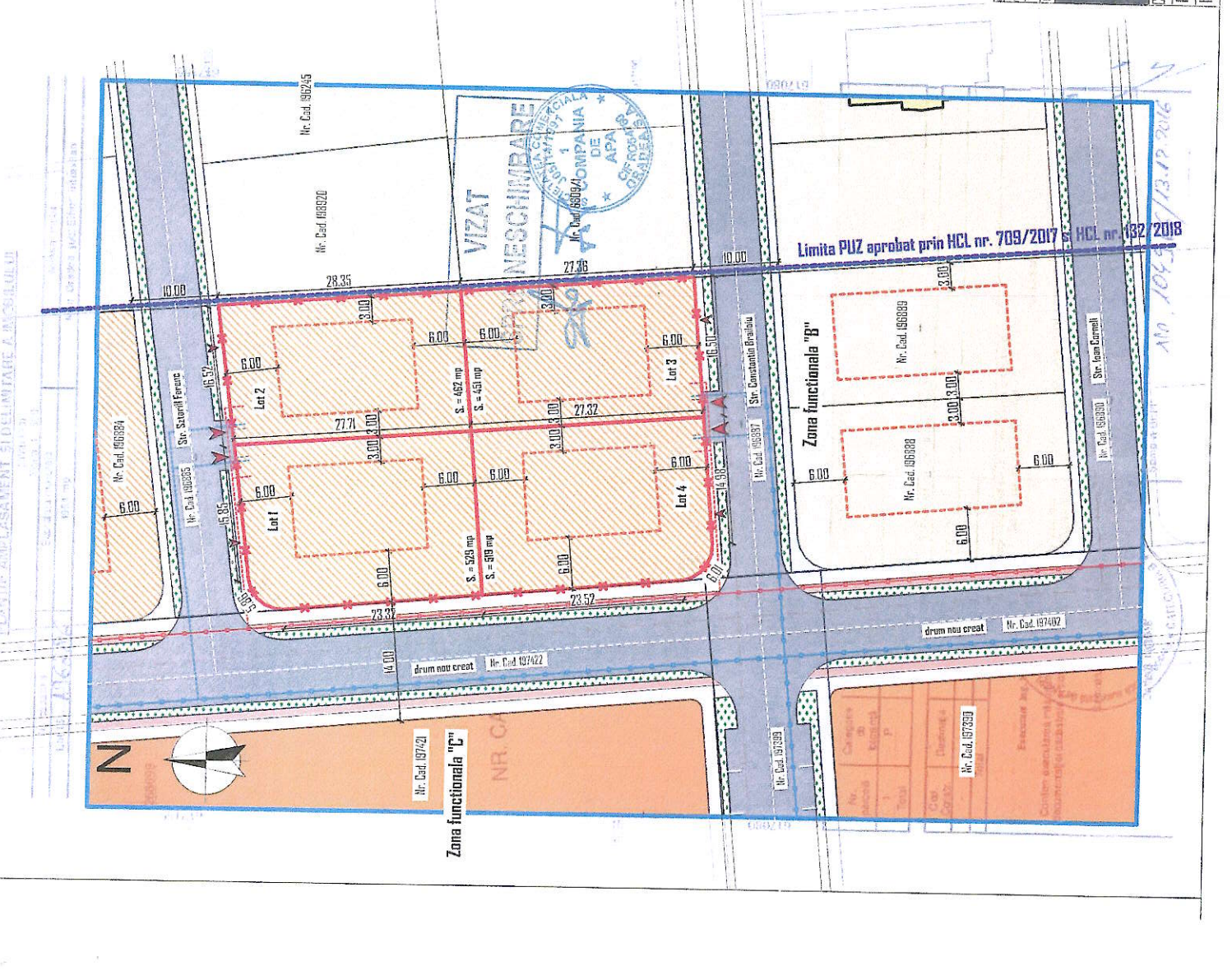
Retrageri laterale
 Spatii verzi
 P.D.T. maxim admis
 C.U.T. maxim admis

BILANT TERITORIAL PROPUSE:

Nr. crt.	Obiective	mp	%
1	Parcela teren pt imobile functionale	1951.00	100.00
2	mixta (bucuri + servicii)	1951.00	100.00
TOTAL		1951.00	100.00

Scara de reprezentare este valabila doar pentru scopurile prevazute in proiect si nu poate fi folosita pentru alte scopuri fara acordul proiectantului. Proiectul este valabil doar pentru scopurile prevazute in proiect si nu poate fi folosita pentru alte scopuri fara acordul proiectantului. Proiectul este valabil doar pentru scopurile prevazute in proiect si nu poate fi folosita pentru alte scopuri fara acordul proiectantului. Proiectul este valabil doar pentru scopurile prevazute in proiect si nu poate fi folosita pentru alte scopuri fara acordul proiectantului.

PLAN REGLEMENTARI (PROPOUNERE DE DEZMEMBRARE)	
COORDONATOR arh. CRETU NICOLAE PROIECTANT arh. CEFAN ALEXANDRU INTOCMIT arh. CEFAN ALEXANDRU	Nr. gr. 36/2022 Data PUZ Volum -arhitectural- Planşa U 03
Beneficiar: Titlu proiect: Amplasament: Mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, nr. 33. nr. cad. 198886, jud. Bihor	Comanda: REFERAT / EXPERTIZA / NR. D.M.A Beneficiar: BISTRAN OVIDIU Titlu proiect: PUZ - Parcelare teren, modificarea PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017 Amplasament: Mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, nr. 33. nr. cad. 198886, jud. Bihor
Nr. crt. 1500 27.08.2024	Nr. crt. 1500 27.08.2024



PLANE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

(măritat)

Scara 1:500

Suprafata măsurată

1964 mp

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

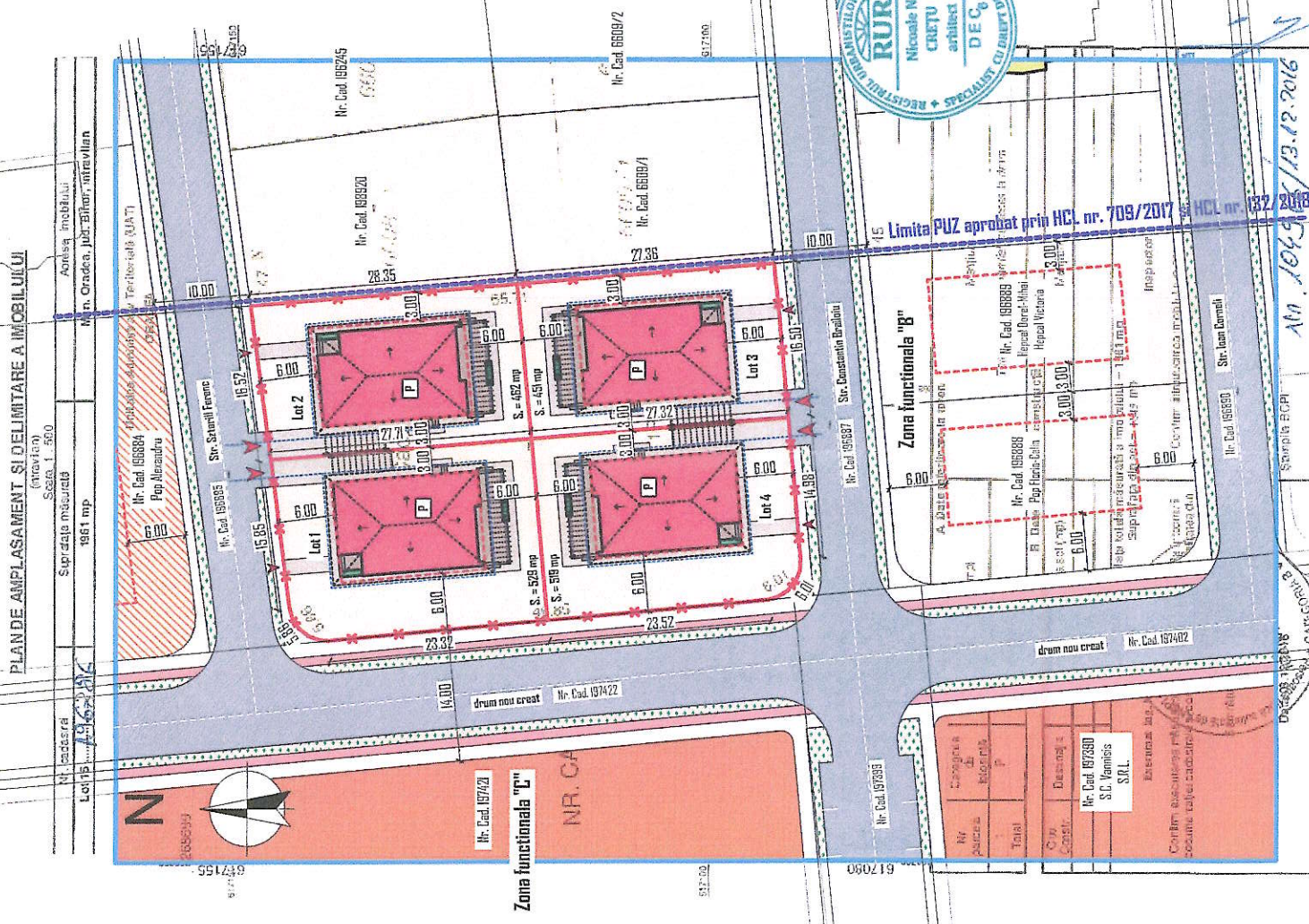
Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422

Nr. Cad. 197422



LEGENDA:

- Limita zonei luate in studiu
- Limita teren studiat - proprietate particulara
- Zona functionala B - locuinte individuale izolate
- Zona functionala C - locuinte colective
- Zona functionala D - locuinte - servicii (mixta)
- Limita PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017
- 132/2018
- Sistem rutier existent - strada nou creata
- Trotuar public (conf. PUZ aprobat)
- Spatii verzi publice (conf. PUZ aprobat)
- Pista biciclete (conf. PUZ aprobat)
- Locuinte existente in zona
- Limita implantare si retrageri propuse
- Locuinte individuale propuse - reg. inaltime P
- Terasa exteriora
- Alai, trotuare, platforme betonate
- Acces auto si pietonal propuse
- Colectarea apelor meteorice - apa pluviala de pe cladire, de pe platforme betonate si caile de acces este colectata prin rigole, dispuse de-a lungul trotuarelor amenajate, care la randul lor vor fi raspandite la sistemul pluvial de canalizare existent in zona

CONDITII GENERALE PROPUSE:

Zona functionala	B - locuinte individuale izolate
Regim de inaltime	DS-P-E(M)
Retragere de la strada	min. 6.00 m
Retragere spate	min. 6.00 m
Retragere laterala	min. 3.00 m
Spatii verzi	min. 40.00 %
P.O.I. maxim admis	35.00 %
C.U.I. maxim admis	0.90

BILANT TERITORIAL PROPUSE:

Obiective	mp	%
Parcela teren pt imobile functionale	195.00	100.00
Locuinte individuale izolate	195.00	100.00
TOTAL	195.00	100.00

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:	
LOT 1 (525.00 mp)	Locuinta individuala
Functione	P
Regim de inaltime propus	6.00 m
Aliment	min. 6.00 m
Retragere spate	min. 3.00 m
Retragere laterala	35.00 %
P.O.I. maxim admis	0.90
C.U.I. maxim admis	DS-P-E(M)
Regim de inaltime propus	P
Parcela	1 lot/lot
Spatii verzi	min. 40.00 %
LOT 2 (462.00 mp)	Locuinta individuala
Functione	P
Regim de inaltime propus	6.00 m
Aliment	min. 6.00 m
Retragere spate	min. 3.00 m
Retragere laterala	35.00 %
P.O.I. maxim admis	0.90
C.U.I. maxim admis	DS-P-E(M)
Regim de inaltime propus	P
Parcela	1 lot/lot
Spatii verzi	min. 40.00 %
LOT 3 (450.00 mp)	Locuinta individuala
Functione	P
Regim de inaltime propus	6.00 m
Aliment	min. 6.00 m
Retragere spate	min. 3.00 m
Retragere laterala	35.00 %
P.O.I. maxim admis	0.90
C.U.I. maxim admis	DS-P-E(M)
Regim de inaltime propus	P
Parcela	1 lot/lot
Spatii verzi	min. 40.00 %
LOT 4 (595.00 mp)	Locuinta individuala
Functione	P
Regim de inaltime	6.00 m
Aliment	min. 6.00 m
Retragere spate	min. 3.00 m
Retragere laterala	35.00 %
P.O.I. maxim admis	0.90
C.U.I. maxim admis	DS-P-E(M)
Regim de inaltime propus	P
Parcela	1 lot/lot
Spatii verzi	min. 40.00 %

PARCELE PROPUSE:	JUDEȚUL BICOR
Nr. cad. 195885	MUNICIPIUL ORADEA
Propunere de parcelare	ANEXA
LOT 1	195.00 mp măsurat
LOT 2	195.00 mp din acte
LOT 3	195.00 mp din acte
LOT 4	195.00 mp din acte
TOTAL	195.00 mp

Verificator

Expert

SC. MAISON DESIGN SRL

CUI 4069714

Nr. ord. Reg. Com. 25742/02.02.2019

Adresa: Calea 1 Decembrie 1918, nr. 104, etaj. 1, sector 1, Bucuresti

Telefon: 0744 904 9051

E-mail: maison.design@gmail.com

Beneficiar:

Titlu proiect:

nr. 709/2017

Amplasament: Mun. Oradea, str. Constantin Brâncuși, nr. 32, nr. cad. 195885, jud. Bihor

Comisia / EXPERTIZA / NR. DATA

Beneficiar:

Titlu proiect:

nr. 709/2017

Amplasament: Mun. Oradea, str. Constantin Brâncuși, nr. 32, nr. cad. 195885, jud. Bihor

Titlu planșă:

Scara:

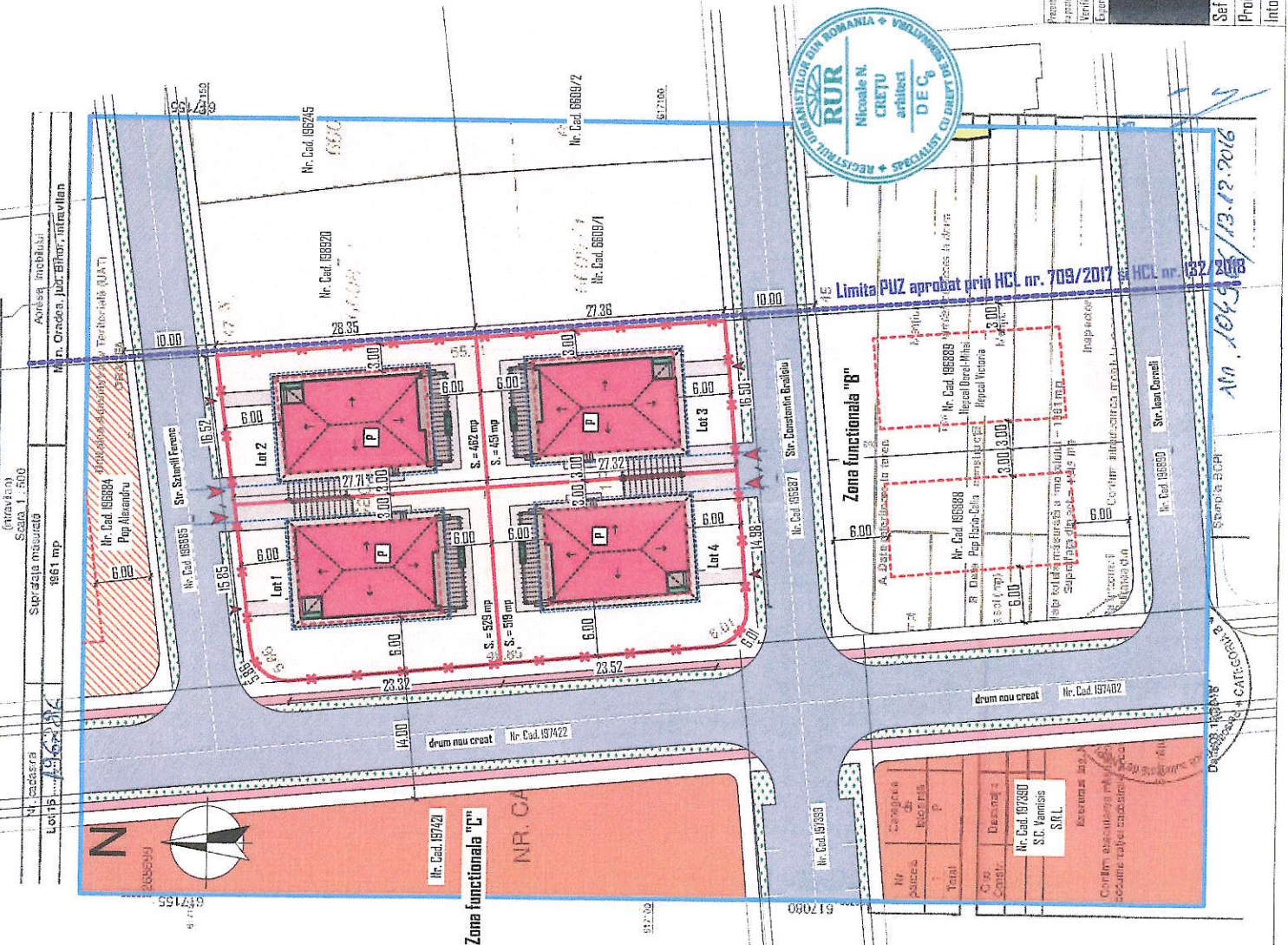
1:500

29.08.2024

PLAN PROPUNERE MOBILARE

(IN ETAPE ULTERIOARE)

PLANE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI



LEGENDA:

- Limita zonei luate in studiu
- Limita teren studiat - proprietate particulara
- Zona functionala B - locuinte individuale izolate
- Zona functionala C - locuinte colective
- Zona functionala D - locuinte + servicii (mixta)
- Limita PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017
- 132/2018
- Sistem rutier existent - strada nou creata
- Trotuar public (conf. PUZ aprobat)
- Spatii verzi publice (conf. PUZ aprobat)
- Plata biciclete (conf. PUZ aprobat)
- Locuinte existente in zona
- Limite implantare si retrageri propuse
- Locuinte individuale propuse - reg. inaltime P
- Terasa extensie
- Alai, trotuare, platforme betonate
- Acces auto si pietonal propuse
- Colectarea apelor meteorice - apa pluviala de pe cladire, de pe platforme betonate si scara de sces este colectata prin rigole, dispusa de-a lungul trotuarilor amenajate, care la randul lor vor fi racordate la sistemul pluvial de canalizare existent in zona

CONDITII GENERALE PROPUSE:

Zona functionala	B - locuinte individuale izolate
Regim de inaltime	DCS+P-E(M)
Retragere de la strada	min. 6.00 m
Retragere spate	min. 6.00 m
Retragere laterala	min. 3.00 m
Spatii verzi	min. 40.00 %
P.O.T. maxim admis	35.00 %
C.U.T. maxim admis	0.90

BILANT TERITORIAL PROPUSE:

Nr. crt.	Obiective	mp	%
1	Parcela teren pt imobile functionale	896.00	100.00
2	Locuinte individuale izolate	896.00	100.00
TOTAL		896.00	100.00

REGLAMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Lot	Funciune	Regim de inaltime propus	Retragere spate	Retragere laterala	P.O.T. maxim admis	C.U.T. maxim admis	Regim de inaltime	Parcela	Spatii verzi
LOT 1 (529.00 mp)	Locuinta individuala	P	min. 6.00 m	min. 3.00 m	35.00 %	0.90	DCS+P-E(M)	P	min. 40.00 %
LOT 2 (451.00 mp)	Locuinta individuala	P	min. 6.00 m	min. 3.00 m	35.00 %	0.90	DCS+P-E(M)	P	min. 40.00 %
LOT 3 (451.00 mp)	Locuinta individuala	P	min. 6.00 m	min. 3.00 m	35.00 %	0.90	DCS+P-E(M)	P	min. 40.00 %
LOT 4 (451.00 mp)	Locuinta individuala	P	min. 6.00 m	min. 3.00 m	35.00 %	0.90	DCS+P-E(M)	P	min. 40.00 %

Planul de amplasament este valabil doar pentru scopul pentru care a fost aprobat si nu poate fi folosit pentru alte scopuri fara acordul autoritatii emitente. Planul este valabil doar pentru scopul pentru care a fost aprobat si nu poate fi folosit pentru alte scopuri fara acordul autoritatii emitente.

Verificator: [Stampa]

Expert: [Stampa]

Beneficiar: BISTRAN DIVIU

Titlu proiect: PUZ - Parcelare teren, modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017

Amplasament: Mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu nr. 33, nr. cad. 6509/1

Scara: 1:500

Data: 29.08.2016

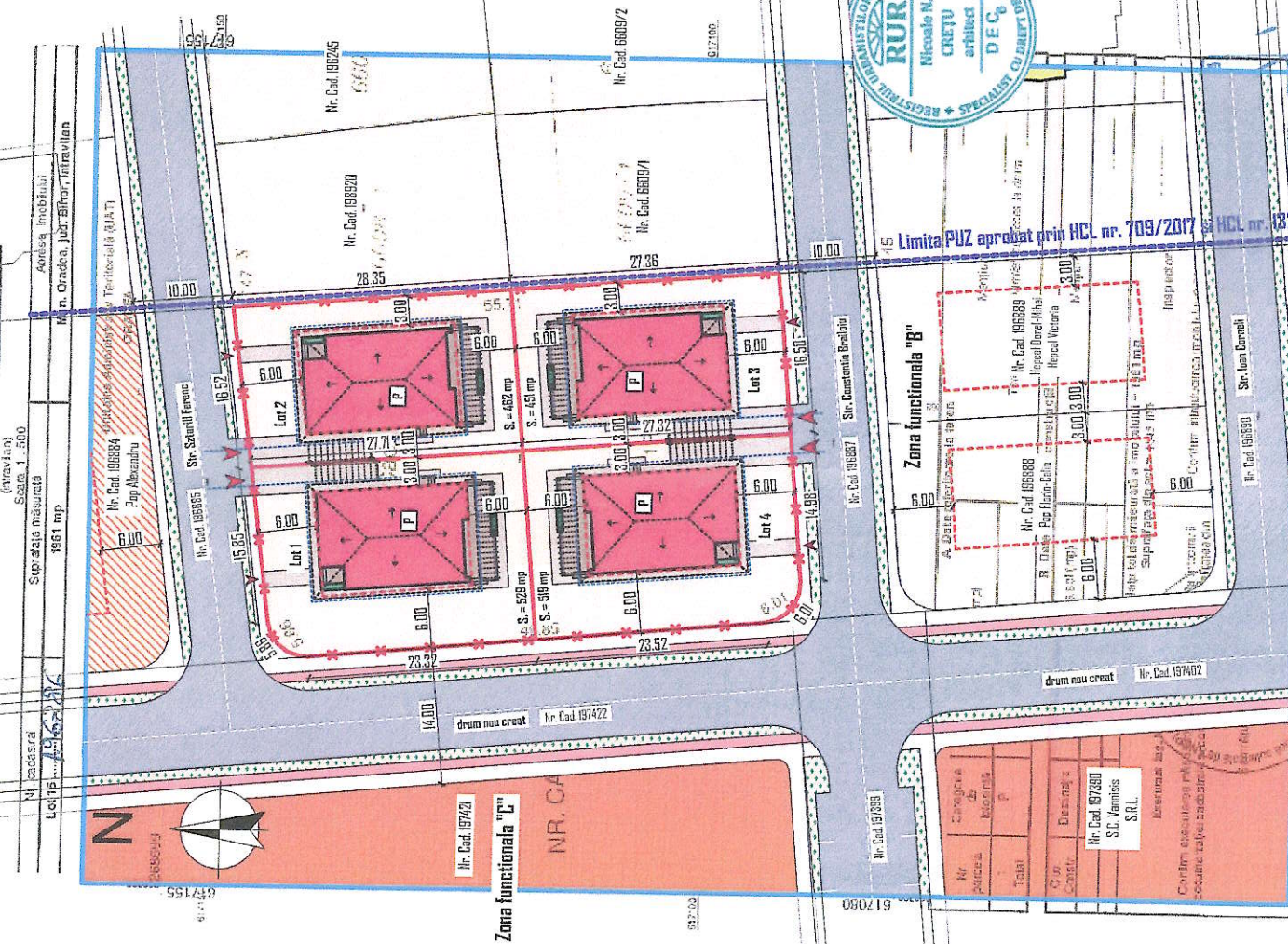
Plan propunere mobiliare (in etape ulterioare)

Sef proiect: arh. CEFAN ALEXANDRU

Proiectat: arh. CEFAN ALEXANDRU

Intocmit: arh. CEFAN ALEXANDRU

PLANE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI



Zona functionala "B"

Zona functionala "B"

Limita PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017

LEGENDA:

- Limita zonei luate in studiu
- Limita teren studiat - proprietate particulara
- Zona functionala B - locuinte individuale izolate
- Zona functionala C - locuinte colective
- Zona functionala D - locuinte + servicii (mixta)
- Limita PUZ aprobat prin HCL 709/2017
- 132/2018
- Sistem rutier existent - strada nou creata
- Trotuar public (conf. PUZ aprobat)
- Spatii verzi publice (conf. PUZ aprobat)
- Pista biciclete (conf. PUZ aprobat)
- Locuinte existente in zona
- Limita implantare si reabilitare propuse
- Locuinte individuale propuse - rez. inaltim P
- Terasa exteriore
- Alai, trotuare, platforme betonate
- Acces auto si pietonal propuse
- Colectarea apelor meteorice - apa pluviala de pe cladire, de pe platformele betonate si scule de acces este colectata prin rigole, dispuse de-a lungul trotuarelor amenajate, care la randul lor vor fi racordate la sistemul pluvial de canalizare existent in zona

CONDITII GENERALE PROPUSE:

Zona functionala	B - locuinte individuale izolate
Regim de inaltime	US+P+EN
Retragere de la strada	min. 6.00 m
Retragere spate	min. 3.00 m
Retragere laterala	min. 3.00 m
Spatii verzi	min. 40.0 %
P.C.U. maxim admis	35.00 %
C.U.I. maxim admis	0.90

BILANT TERITORIAL PROPUSE:

Nr. crt.	Obiective	mp	%
	Parcela teren pt. imobile functionale	950.00	100.00
	Locuinte individuale izolate	950.00	100.00
	TOTAL	950.00	100.00

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

LOT 1 (529.00 mp)	Functione	Locuinta individuala
	Regim de inaltime propus	P
	Aliment	6.00 m
	Retragere spate	min. 6.00 m
	Retragere laterala	min. 3.00 m
	P.C.U. maxim admis	35.00 %
	C.U.I. maxim admis	0.90
	Regim maxim de inaltime	US+P+EN
	Regim de inaltime propus	P
	Parcela	1 lnc/lat
	Spatii verzi	min. 40.00 %
LOT 2 (462.00 mp)	Functione	Locuinta individuala
	Regim de inaltime propus	P
	Aliment	6.00 m
	Retragere spate	min. 6.00 m
	Retragere laterala	min. 3.00 m
	P.C.U. maxim admis	35.00 %
	C.U.I. maxim admis	0.90
	Regim maxim de inaltime	US+P+EN
	Regim de inaltime propus	P
	Parcela	1 lnc/lat
	Spatii verzi	min. 40.00 %
LOT 3 (451.00 mp)	Functione	Locuinta individuala
	Regim de inaltime propus	P
	Aliment	6.00 m
	Retragere spate	min. 6.00 m
	Retragere laterala	min. 3.00 m
	P.C.U. maxim admis	35.00 %
	C.U.I. propus	0.90
	Regim maxim de inaltime	US+P+EN
	Regim de inaltime propus	P
	Parcela	1 lnc/lat
	Spatii verzi	min. 40.00 %
LOT 4 (516.00 mp)	Functione	Locuinta individuala
	Regim de inaltime	P
	Aliment	6.00 m
	Retragere spate	min. 6.00 m
	Retragere laterala	min. 3.00 m
	P.C.U. maxim admis	35.00 %
	C.U.I. maxim admis	0.90
	Regim maxim de inaltime	US+P+EN
	Regim de inaltime propus	P
	Parcela	1 lnc/lat
	Spatii verzi	min. 40.00 %

PARCELARE PROPUSE Nr. 132 din 11.09.2014
 ARHITECT SEF
 Nr. cad. 195886
 1950.00 mp masurat
 1945.00 mp din acte
 4 parcele rezultate, astfel:
 LOT 1
 529.00 mp
 LOT 2
 462.00 mp
 LOT 3
 451.00 mp
 LOT 4
 516.00 mp
TOTAL
 1950.00 mp

Beneficiar: **BISTRAN OVIDIU**
 PUZ - Parcelare teren, modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017
 Amplasament: Mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, nr. 33.
 nr. cad. 195886, jud. Bihor

Scara: 1:500
 Data: 23.08.2024

PLAN PROPUNERE MOBILIARE (IN ETAPE ULTERIOARE)

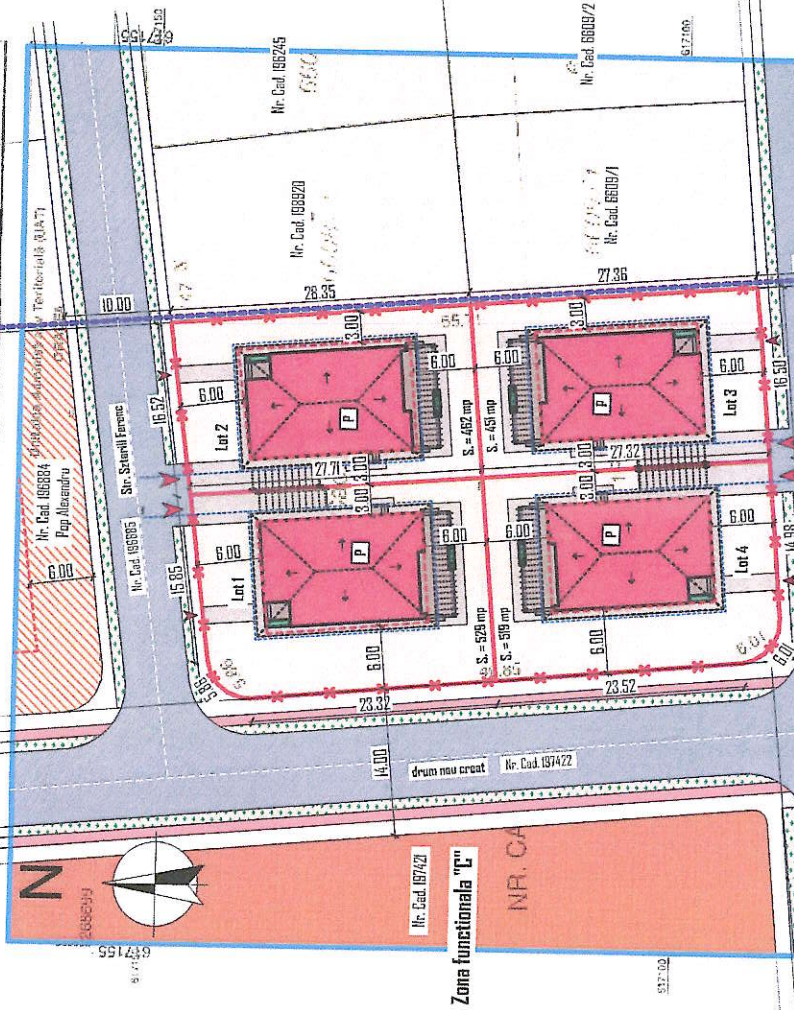
Se proiecteaza: **arh. CEFAN ALEXANDRU**
 Proiectat: **arh. CEFAN ALEXANDRU**
 Intocmit: **arh. CEFAN ALEXANDRU**

Se proiecteaza: **arh. CEFAN ALEXANDRU**
 Proiectat: **arh. CEFAN ALEXANDRU**
 Intocmit: **arh. CEFAN ALEXANDRU**

Se proiecteaza: **arh. CEFAN ALEXANDRU**
 Proiectat: **arh. CEFAN ALEXANDRU**
 Intocmit: **arh. CEFAN ALEXANDRU**

PLANE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Nr. cad. 157333
Suprafata masurata 1981 mp
Scara 1:500
M. n. Oradea, jud. Bihor, intravilan



Limita PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017

Limita PUZ aprobat prin HCL nr. 132/2016

drum nou creat

Nr. Cad. 157333

Nr. Cad. 157333

Nr. Cad. 157333

Nr. Cad. 157333

Nr. Cad. 157333

LEGENDA:

- Limita zonei luate in studiu
- Limita teren studiat - proprietate particulara
- Zona functionala B - locuinte individuale izolate
- Zona functionala C - locuinte colective
- Zona functionala D - locuinte + servicii (mixta)
- Limita PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017
- 132/2016
- Sistem rutier existent - strada nou creata
- Trotuar public (conf. PUZ aprobat)
- Spatii verzi publice (conf. PUZ aprobat)
- Pista biciclete (conf. PUZ aprobat)
- Locuinte existente in zona
- Limita implantare si retrageri propuse
- Locuinte individuale propuse - reg. inaltime P
- Terasa exteriore
- Alai, trotuare, platforme laterale
- Acces auto si pietonal propuse
- Colectarea apelor meteorice - apa pluviala de pe cladire, de pe platforma betonata si caile de acces este colectata prin rigole, dispuse de-a lungul trotuarelor amenajate, care la randul lor vor fi racordate la sistemul pluvial de canalizare existent in zona

CONDITII GENERALE PROPUSE:

Zona functionala	B - locuinte individuale izolate
Regim de inaltime	0,50-1,50 m
Retragere de la strada	min. 6,00 m
Retragere spate	min. 6,00 m
Retragere laterala	min. 3,00 m
Spatii verzi	min. 40,00 %
C.U.T. maxim admis	35,00 %
	0,90

BILANT TERITORIAL PROPUSE:

Nr. crt.	Obiectiva	mp	%
	Parcela teren pt. imobile functionale	196,00	100,00
	Locuinte individuale izolate	196,00	100,00
	TOTAL	196,00	100,00

REGLAMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

LOT 1 (529,00 mp)		LOT 2 (462,00 mp)		LOT 3 (451,00 mp)		LOT 4 (539,00 mp)	
Funciune	Locuinta individuala	Funciune	Locuinta individuala	Funciune	Locuinta individuala	Funciune	Locuinta individuala
Regim de inaltime propus	P	Regim de inaltime propus	P	Regim de inaltime propus	P	Regim de inaltime propus	P
Alinament	6,00 m	Alinament	6,00 m	Alinament	6,00 m	Alinament	6,00 m
Retragere spate	min. 6,00 m	Retragere spate	min. 6,00 m	Retragere spate	min. 6,00 m	Retragere spate	min. 6,00 m
Retragere laterala	min. 3,00 m	Retragere laterala	min. 3,00 m	Retragere laterala	min. 3,00 m	Retragere laterala	min. 3,00 m
P.O.T. maxim admis	35,00 %	P.O.T. maxim admis	35,00 %	P.O.T. maxim admis	35,00 %	P.O.T. maxim admis	35,00 %
C.U.T. maxim admis	0,90	C.U.T. maxim admis	0,90	C.U.T. maxim admis	0,90	C.U.T. maxim admis	0,90
Regim maxim de inaltime	0,50-1,50 m	Regim maxim de inaltime	0,50-1,50 m	Regim maxim de inaltime	0,50-1,50 m	Regim maxim de inaltime	0,50-1,50 m
Regim de inaltime propus	P	Regim de inaltime propus	P	Regim de inaltime propus	P	Regim de inaltime propus	P
Parcela	1 lot/lot	Parcela	1 lot/lot	Parcela	1 lot/lot	Parcela	1 lot/lot
Spatii verzi	min. 40,00 %	Spatii verzi	min. 40,00 %	Spatii verzi	min. 40,00 %	Spatii verzi	min. 40,00 %

PARCELARE PROPUSE
Nr. cad. 157333
Arhitect ȘEF
19.12.2016

Proiect de amenajare a teritoriului urbanizat cu funciune locuinta izolate, conform planului de amenajare a teritoriului urbanizat aprobat prin HCL nr. 132/2016, pentru terenul situat in intravilanul comunei Oradea, jud. Bihor, pe strada Constantin Brailoiu, nr. 157333, cu o suprafata de 196,00 mp.

Verificator
Expert

Beneficiar:
Alexandru George
CETAN

Amplasament: Mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, nr. 33.
nr. cad. 157333, jud. Bihor

Titlu planșă:
Scara: 1:500
23.02.2024

PLAN PROPUNERE MOBILARE
(IN ETAPE ULTERIOARE)

PLANE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

(măscara)

Scara 1:500

Suprafata masurata

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

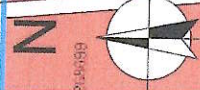
1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp

1961 mp



Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Zona functionala "C"

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

Nr. Cad. 197421
S.C. Yemiss
S.R.L.

LEGENDA:



Limita zonei luate in studiu

Limita teren studiat - proprietate particulara

a beneficiarului Bistran Ovidiu, propus pentru

dezmembrare in 4 loturi, schimbare din zona

functionala E in zona functionala B

Zona functionala B - locuinte individuale izolate

Zona functionala C - locuinte colective

Zona functionala D - locuinte + servicii (mixta)

Limita PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017.

032/2018

Sistem rutier existent - strada nou creata

Trotuar publice (conf. PUZ aprobat)

Spatii verzi publice (conf. PUZ aprobat)

Pista biciclete (conf. PUZ aprobat)

Locuinte existente in zona

Limita implantarii si retragerii impuse

Parcelarea propusa (4 loturi)

Acces auto si pietonal propuse



CONDITII GENERALE PROPUSE:

Zona functionala	B - locuinte individuale izolate
Regim de inaltime	DS+P+E(M)
Retragere de la strada	min. 6.00 m
Retragere spate	min. 6.00 m
Retragere laterala	min. 3.00 m
Spatii verzi	min. 40.00 %
P.O.T. maxim admis	35.00 %
C.U.T. maxim admis	0.90

BILANT TERITORIAL PROPUSE:

Nr. art.	Obiective	mp	%
1	Parcela teren pt imobile functionale	1961	100.00
2	Locuinte individuale izolate	1961	100.00
TOTAL		1961	100.00

Planul de amplasament este valabil doar pentru scopul pentru care a fost elaborat, nu poate fi folosit pentru alte scopuri. Planul este valabil doar pentru scopul pentru care a fost elaborat, nu poate fi folosit pentru alte scopuri. Planul este valabil doar pentru scopul pentru care a fost elaborat, nu poate fi folosit pentru alte scopuri.

SC. MASON DESIGN SRL
CUI: 4069714
Nivel: Bui. Corp. 207/2012/2019
Adresa: Corp. 207/2012/2019
nr. 116, Jud. Bihor
Tel: 0369 590571
Fax: 0369 590571
e-mail: mason.design@gmail.com

Coordonator: arh. CRETU NICOLAE
Proiectat: arh. CEFAN ALEXANDRU
Intocmit: arh. CEFAN ALEXANDRU

PLAN RELEMENTARI
(PROPOUNERE DE DEZMEMBRARE)

Beneficiar: BISTRAN OVIDIU
PUZ - Parcelarea teren, modificarea PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017
Amplasament: Mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, nr. 33.
nr. cad. 195886, jud. Bihor

Titlu planșă: Scara: 1:500
Data: 29.05.2024

Verificator: Expert

RELEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

LOT 1 (529.00 mp)	Locuinta individuala	P	6.00 m
Regim de inaltime propus			min. 6.00 m
Aliment			35.00 %
Retragere spate			0.90
Retragere laterala			0.90
P.O.T. maxim admis			0.90
C.U.T. maxim admis			0.90
Regim maxim de inaltime			DS+P+E(M)
Parcela			1961 mp
Spatii verzi			min. 40.00 %
LOT 2 (462.00 mp)	Locuinta individuala	P	6.00 m
Regim de inaltime propus			min. 6.00 m
Aliment			35.00 %
Retragere spate			0.90
Retragere laterala			0.90
P.O.T. maxim admis			0.90
C.U.T. maxim admis			0.90
Regim maxim de inaltime			DS+P+E(M)
Parcela			1961 mp
Spatii verzi			min. 40.00 %
LOT 3 (450.00 mp)	Locuinta individuala	P	6.00 m
Regim de inaltime propus			min. 6.00 m
Aliment			35.00 %
Retragere spate			0.90
Retragere laterala			0.90
P.O.T. maxim admis			0.90
C.U.T. propus			0.90
Regim maxim de inaltime			DS+P+E(M)
Parcela			1961 mp
Spatii verzi			min. 40.00 %
LOT 4 (519.00 mp)	Locuinta individuala	P	6.00 m
Regim de inaltime			min. 6.00 m
Aliment			35.00 %
Retragere spate			0.90
Retragere laterala			0.90
P.O.T. maxim admis			0.90
C.U.T. maxim admis			0.90
Regim maxim de inaltime			DS+P+E(M)
Parcela			1961 mp
Spatii verzi			min. 40.00 %
TOTAL			1961

PARCELARE PROPUSE:

Nr. cad. 195886	1961 mp masurat
Preparare de parcelare	1961 mp din acte
LOT 1	4 parcele rezultate astfel:
LOT 2	529.00 mp
LOT 3	462.00 mp
LOT 4	450.00 mp
TOTAL	1961.00 mp

CONDITII GENERALE PROPUSE:

Zona functionala	B - locuinte individuale izolate
Regim de inaltime	DS+P+E(M)
Retragere de la strada	min. 6.00 m
Retragere spate	min. 6.00 m
Retragere laterala	min. 3.00 m
Spatii verzi	min. 40.00 %
P.O.T. maxim admis	35.00 %
C.U.T. maxim admis	0.90

BILANT TERITORIAL PROPUSE:

Nr. art.	Obiective	mp	%
1	Parcela teren pt imobile functionale	1961	100.00
2	Locuinte individuale izolate	1961	100.00
TOTAL		1961	100.00

Planul de amplasament este valabil doar pentru scopul pentru care a fost elaborat, nu poate fi folosit pentru alte scopuri. Planul este valabil doar pentru scopul pentru care a fost elaborat, nu poate fi folosit pentru alte scopuri. Planul este valabil doar pentru scopul pentru care a fost elaborat, nu poate fi folosit pentru alte scopuri.

SC. MASON DESIGN SRL
CUI: 4069714
Nivel: Bui. Corp. 207/2012/2019
Adresa: Corp. 207/2012/2019
nr. 116, Jud. Bihor
Tel: 0369 590571
Fax: 0369 590571
e-mail: mason.design@gmail.com

Coordonator: arh. CRETU NICOLAE
Proiectat: arh. CEFAN ALEXANDRU
Intocmit: arh. CEFAN ALEXANDRU

PLAN RELEMENTARI
(PROPOUNERE DE DEZMEMBRARE)

Beneficiar: BISTRAN OVIDIU
PUZ - Parcelarea teren, modificarea PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017
Amplasament: Mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, nr. 33.
nr. cad. 195886, jud. Bihor

Titlu planșă: Scara: 1:500
Data: 29.05.2024

Verificator: Expert

PLANE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

(măscut)

Scara 1:500

Suprafata masurata

1861 mp

Lot 15

Lot 16

Lot 17

Lot 18

Lot 19

Lot 20

Lot 21

Lot 22

Lot 23

Lot 24

Lot 25

Lot 26

Lot 27

Lot 28

Lot 29

Lot 30

Lot 31

Lot 32

Lot 33

Lot 34

Lot 35

Lot 36

Lot 37

Lot 38

Lot 39

Lot 40

Lot 41

Lot 42

Lot 43

Lot 44

Lot 45

Lot 46

Lot 47

Lot 48

Lot 49

Lot 50

Lot 51

Lot 52

Lot 53

Lot 54

Lot 55

Lot 56

Lot 57

Lot 58

Lot 59

Lot 60

Lot 61

Lot 62

Lot 63

Lot 64

Lot 65

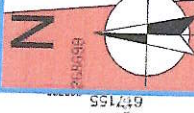
Lot 66

Lot 67

Lot 68

Lot 69

Lot 70



Nr. Cad. 197421
S.C. Veneis SRL

Nr. Cad. 197422
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197423
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197424
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197425
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197426
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197427
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197428
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197429
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197430
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197431
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197432
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197433
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197434
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197435
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197436
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197437
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197438
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197439
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197440
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197441
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197442
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197443
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197444
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197445
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197446
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197447
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197448
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197449
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197450
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197451
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197452
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197453
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197454
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197455
S.C. Fureles SRL

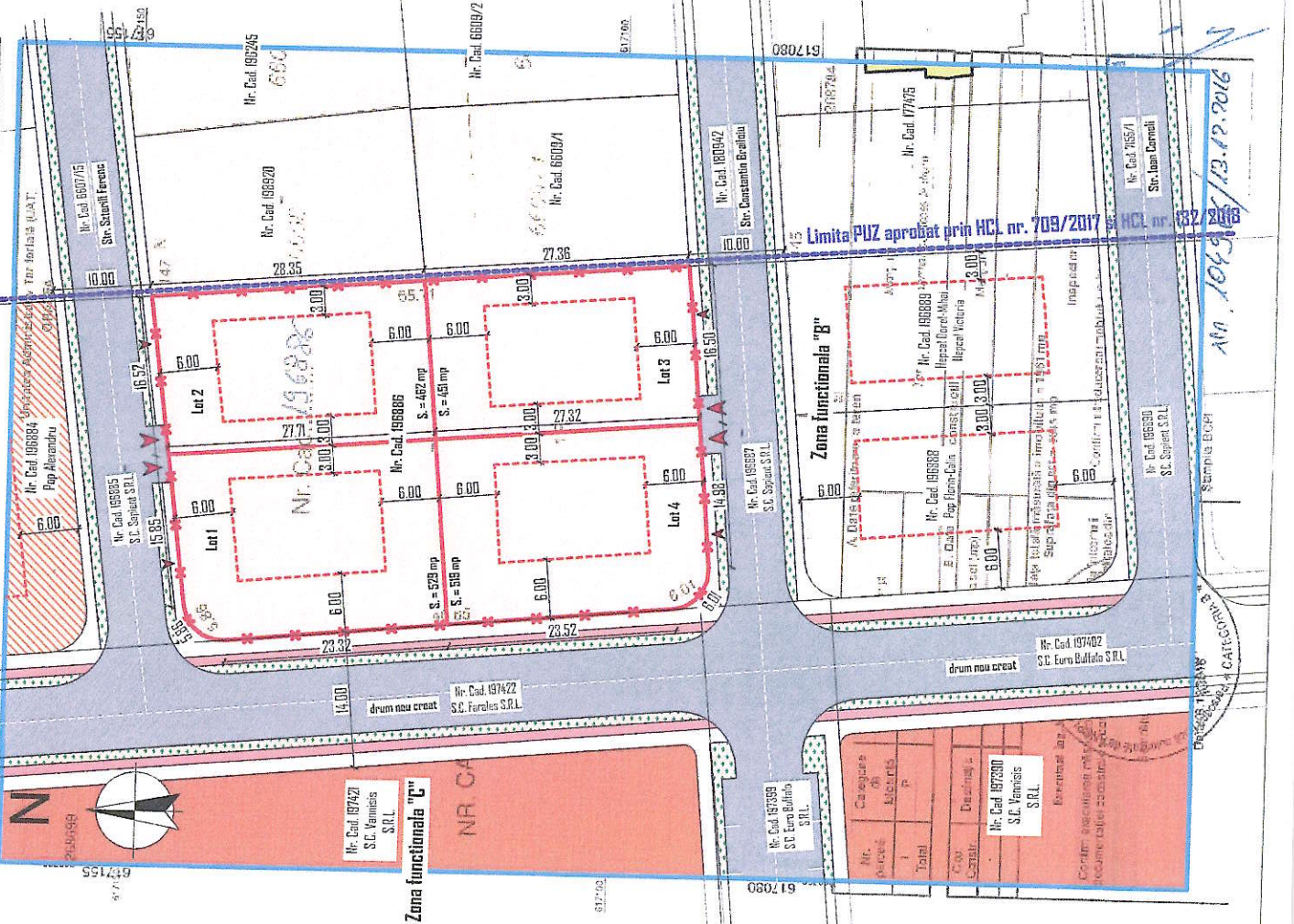
Nr. Cad. 197456
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197457
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197458
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197459
S.C. Fureles SRL

Nr. Cad. 197460
S.C. Fureles SRL



LEGENDA:



Limita zonei luate in studiu

Limita teren studiat - proprietate particulara

a beneficiarului Bistrian Ovidiu, propus pentru

dezmembrare in 4 loturi, schimbare din zona

functionala E in zona functionala B

Zona functionala B - locuinte individuale izolate

Zona functionala C - locuinte colective

Zona functionala D - locuinte + servicii (mixta)

Limita PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017

132/2018

Sistem rutier existent - strada nou creata

Trotuar public (conf. PUZ aprobat)

Spatii verzi publice (conf. PUZ aprobat)

Pista biciclete (conf. PUZ aprobat)

Locuinte existente in zona

Limita implantare si retrageri impuse

Percelare propusa (4 loturi)

Acces auto si pietonal propuse

REGLAMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

Lot 1 (625.00 mp)

Funciune

Regim de inaltime propus

Aliment

Retragere spate

Retragere laterala

P.O.T. maxim admis

C.U.T. maxim admis

Regim maxim de inaltime

Percelare

Spatii verzi

Lot 2 (462.00 mp)

Funciune

Regim de inaltime propus

Aliment

Retragere spate

Retragere laterala

P.O.T. maxim admis

C.U.T. maxim admis

Regim maxim de inaltime

Percelare

Spatii verzi

Lot 3 (451.00 mp)

Funciune

Regim de inaltime propus

Aliment

Retragere spate

Retragere laterala

P.O.T. maxim admis

C.U.T. maxim admis

Regim maxim de inaltime

Percelare

Spatii verzi

Lot 4 (559.00 mp)

Funciune

Regim de inaltime propus

Aliment

Retragere spate

Retragere laterala

P.O.T. maxim admis

C.U.T. maxim admis

Regim maxim de inaltime

Percelare

Spatii verzi

CONDITII GENERALE PROPUSE:

Zona Functională

Regim de inaltime

Retragere de la strada

Retragere spate

Retragere laterala

Spatii verzi

P.O.T. maxim admis

C.U.T. maxim admis

Regim maxim de inaltime

Percelare

Spatii verzi

Lot 1 (625.00 mp)

Funciune

Regim de inaltime propus

Aliment

Retragere spate

Retragere laterala

P.O.T. maxim admis

C.U.T. maxim admis

Regim maxim de inaltime

Percelare

Spatii verzi

Lot 2 (462.00 mp)

Funciune

Regim de inaltime propus

Aliment

Retragere spate

Retragere laterala

P.O.T. maxim admis

C.U.T. maxim admis

Regim maxim de inaltime

Percelare

Spatii verzi

Lot 3 (451.00 mp)

Funciune

Regim de inaltime propus

Aliment

Retragere spate

Retragere laterala

P.O.T. maxim admis

C.U.T. maxim admis

Regim maxim de inaltime

Percelare

Spatii verzi

Lot 4 (559.00 mp)

Funciune

Regim de inaltime propus

Aliment

Retragere spate

Retragere laterala

P.O.T. maxim admis

C.U.T. maxim admis

Regim maxim de inaltime

Percelare

Spatii verzi

PARCELARE PROPUSE:

Nr. cad. 196886

Propunere de parcelare

Lot 1

Lot 2

Lot 3

Lot 4

TOTAL

1961.00 mp măsurat

1945.00 mp din acte

4 parcele rezultate astfel:

529.00 mp

462.00 mp

451.00 mp

519.00 mp

1961.00 mp

BILANT TERITORIAL PROPUSE:

Nr. art.

Obiective

Parcela teren pt imobile functionale

Locuinta individuale izolate

mp

%

1961.00

100.00

1961.00

100.00

TOTAL

CONDITII GENERALE PROPUSE:

Zona Functională

Regim de inaltime

Retragere de la strada

Retragere spate

Retragere laterala

Spatii verzi

P.O.T. maxim admis

C.U.T. maxim admis

Regim maxim de inaltime

Percelare

Spatii verzi

Lot 1 (625.00 mp)

Funciune

Regim de inaltime propus

Aliment

Retragere spate

Retragere laterala

P.O.T. maxim admis

C.U.T. maxim admis

Regim maxim de inaltime

Percelare

Spatii verzi

Lot 2 (462.00 mp)

Funciune

Regim de inaltime propus

