



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- Reconversie functionala din UTR ALV in zona de locuire;
Parcelare teren pentru construire locuinte si reglementare acces, str. Piersicilor, nr.cad. 157798 - Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub 176327/2/16.04.2025, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reconversie functionala din UTR ALV in zona de locuire; Parcelare teren pentru construire locuinte si reglementare acces, str. Piersicilor, nr.cad. 157798 - Oradea, elaborat la initiativa beneficiarului [REDACTED] Documentatia are ca scop schimbare zona functionala din ALV in zona de locuinte respectiv parcelare teren pentru amplasare locuinte si reglementare acces, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, echiparea si servirea edilitara.

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Piersicilor, in rest de terenuri aflate in proprietate privata;

- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG -ului municipiului Oradea, , terenul studiat este situat partial in UTR ALV si partial in UTR Liu; Amplasamentul a fost studiat prin PUD aprobat cu HCL nr.794/2007; PUD-ul a produs efecte juridice: terenul cu nr.cad.14657 a fost donat in 2007 municipiului Oradea, s-a emis autorizatia de construire nr.1299/2010 pentru construire casa pe terenul cu nr.cad. 155385 care a fost in zona de studiu a PUD-ului aprobat; Avand in vedere ca terenul studiat cu nr.cad.14658 se afla partial in UTR ALV si partial in UTR Liu, a fost necesar elaborarea unui PUZ pentru reglementarea si schimbarea zonei functionale a parcelelor din PUD-ul aprobat, parcele care conform PUG au fost incluse in UTR ALV (cota parte din nr.cad.157798 si nr.cad.155385);
- Regim maxim de inaltime admis: S+P+E+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax.coama = 12,0m.
- POT maxim admis = 35,0% CUT maxim admis = 0,9;
- Legatura zonei cu reseaua stradala a municipiului se realizeaza din str. Piersicilor;

Situatia juridica

Suprafata zona studiata = 9.333,0mp; Suprafata propusa spre reglementare (nr.cad.157798) = 5.205mp; Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata totala de 5205.0mp si este identificat cu nr.cad.157798 inscris in CF nr.157798 - Oradea, proprietari [REDACTED] (cota actuala 4305/5205) si [REDACTED] (cota actuala 900/5205). Exista acordul legalizat nr.1679/15.04.2025 al coproprietari din CF; In prezent, pe teren exista 4 constructii (casa, 2 anexe si o filigorie), care se vor pastra.

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiaza de existenta rețelilor de apa, canalizare, energie electrica din zona.

Ținând seama de prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată prin Legea nr.453/2001,

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În baza art.129 alin.2, lit.c) si alin.6, lit.c) si art. 139, alin.1 privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Reconversie functionala din UTR ALV in zona de locuire; Parcelare teren pentru construire locuinte si reglementare acces, str. Piersicilor, nr.cad. 157798 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;

Descrierea solutiei propuse

Se propune:

- reconversie functionala din UTR ALV in zona de locuinte (nr.cad.155385 si cota parte din terenul cu nr.cad.157798), terenul indeplinind conditiile specificate in RLU aferent PUG modificat prin HCL nr.260/2021 si a fost studiat prin PUD aprobat cu HCL nr.794/2007 (PUD - Amplasare locuinte unifamiliale izolate Etapa I – Reglementare accese din strada Piersicilor);
- reglementari pentru zona studiata prin PUD aprobat cu HCL nr.794/2007;
- reglementare acces la parcelele din zona studiata;
- Terenul care a generat PUZ-ul (nr.cad.157798) se va dezmembra in 4 loturi destinate amplasarii de locuinte si un lot pentru constituirea/largirea unui drum privat, care va asigura accesul la loturile noi propuse;

Reglementari pentru Lot 1 - Lot 4

- Functiuni: locuinte unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unitati locative) si utilizari admise cu conditionari conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, corespunzatoare UTR Liu;
- Suprafata parcele: min. 900,0mp;
- Numar loturi propuse: 4 loturi destinate amplasarii de locuinte unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unitati locative);
- Regim maxim de inaltime: S+P+1+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax la coama sau la atic = 12,0m;
- POT max propus = 35,0%; CUT max propus = 0,9;
- Limita de implantare gard: 6,0m din axul str. Piersicilor, respectiv min.3,0m din axul drumului privat de acces (drum privat propus pentru intregire la min.6,0m conform HCL 794/2007);
- Limita de implantare cladiri: min.3,0m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- Retrageri fata de mejdiile laterale: min.3,0m pe o latura si min.2m pe latura cealalta, exceptie facand anexele aferente locuintelor (filigorii, magazii, etc) care se vor putea amplasa si pe fund de parcela, cu respectarea codului civil;
- Retrageri spate: min.6m;
- Se vor amenaja in incinta:
 - minim un loc de parcare/unitate de locuit, sau parcaj incorporat in cladire;
 - spatii verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 40% din suprafata totala a parcelei;
 - platforma destinata colectarii deseurilor menajere, accesibila din spatiul public;
- Amplasarea anexelor pe fund de parcela, va respecta prevederile codului civil;
- Garajele se vor amplasa retrasa la 6,0m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, conditionat de Hmax.= 3,50m;
- Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu înaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii si patrunderea vegetatiei;

Reglementari pentru parcelele cu nr.cad.16471, nr.cad.155385, nr.cad.158645

- Functiuni: locuinte unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unitati locative) si utilizari admise cu conditionari conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, corespunzatoare UTR Liu;
- Regim maxim de inaltime: S+P+1+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax la coama sau la atic = 12,0m;
- POT max propus = 35,0%; CUT max propus = 0,9;
- Limita de implantare gard: 6,0m din axul str. Piersicilor, respectiv min.3,0m din axul drumului privat de acces (drum privat propus pentru intregire la min.6,0m conform HCL 794/2007);
- Limita de implantare cladiri: min.3,0m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- Retrageri fata de mejdiile laterale: min.3,0m, exceptie facand anexele aferente locuintelor (filigorii, magazii, etc) care se vor putea amplasa si pe fund de parcela, cu respectarea codului civil;
- Retrageri spate: min.4,50m;
- Se vor amenaja in incinta:
 - minim un loc de parcare/unitate de locuit, sau parcaj incorporat in cladire;
 - spatii verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 40% din suprafata totala a parcelei;
 - platforma destinata colectarii deseurilor menajere, accesibila din spatiul public;
- Amplasarea anexelor pe fund de parcela, va respecta prevederile codului civil;

- Garajele se vor amplasa retrasa la 6,0m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, conditionat de $H_{max.} = 3,50m$;
- Imprejmirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu înaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii si patrunderea vegetatiei;

Circulatia terenurilor

- Accesul la parcele se va realiza din str. Piersicilor, pe un drum privat de acces (drum privat partial constituit prin HCL nr.794/2007 - nr.cad.20057, iar prin PUZ se propune întregirea drumului privat la profil de min.6,0m prevazut cu alveola de depasire); Dupa aprobarea documentatiei de PUZ in Consiliul Local se va proceda la alipirea nr.cad.20057 si a lotului 5 pentru a obtine un drum privat cu latime de min.6,0m prevazut cu alveola de depasire conform HCL nr.794/2007 (PUD - Amplasare locuinte unifamiliale izolate Etapa I – Reglementare accese din strada Piersicilor);
- La întocmirea documentatiilor tehnice in vederea obtinerii autorizatiei de construire se va avea in vedere recomandarile "*Expertizei tehnice privind riscurile naturale de instabilitate ale masivului de pamant pentru amplasament*" întocmita de catre expert tehnic Af., conf.dr.ing. Bogdan Ion Alexandru;

Asigurarea utilitatilor: Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la retelele existente pe str. Piersicilor, pe cheltuiala beneficiarilor, conform declaratie notariala nr.1492/17.04.2025;

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Directia Arhitect Sef. Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiarii Planului Urbanistic Zonal [REDACTED] prin grija Directiei Arhitectului Sef - Compartimentul Urbanism si Avize
- Directia Juridica
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

Oradea, ____ aprilie 2025

PRIMAR,
Florin Birta



PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

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

Nr. înregistrare:176327 /1

Data: 16.04.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotarare pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reconversie functionala din UTR ALV in zona de locuire; Parcelare teren pentru construire locuinte si reglementare acces, str. Piersicilor, nr.cad. 157798 - Oradea

Prin prezentul referat, in calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Proiectului de Hotarare pentru documentația de urbanism „ Planului Urbanistic Zonal - Reconversie functionala din UTR ALV in zona de locuire; Parcelare teren pentru construire locuinte si reglementare acces, str. Piersicilor, , nr.cad. 157798 - Oradea”,

Documentatia elaborata de catre arh. Anca Bucurean, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa [REDACTED] a fost inregistrata cu nr.164345/04.04.2025;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4983/25.10.2024, precum si de raportul de specialitate înregistrat sub nr. 176327/2/14.04.2025, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism si Avize ;

P.U.Z.–ul a fost avizat de Directia Arhitect Sef (aviz nr.2471/2024) fundamentat tehnic de Comisia Municipala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului întrunită în ședința din 14.11.2024, conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizata).

Documentatia de urbanism a fost supusa procedurii de consultare a publicului, intocmindu-se raportul procesului de informare si consultare a publicului nr. 158203/02.04.2025; In perioada 10.02.2025-07.03.2025 de informare si consultare a publicului au fost inregistrate sugestii/obiectiuni cu privire la reglementarile propuse prin documentatia de urbanism, a caror rezolvare este descrisa in raportul specificat;

Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ, vor avea termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii lor;

PROPUN: CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reconversie functionala din UTR ALV in zona de locuire; Parcelare teren pentru construire locuinte si reglementare acces, str. Piersicilor, , nr.cad. 157798 - Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate.

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta



www.oradea.ro



Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef

Compartiment Urbansim și Avize

Cod operator: 16136

Piața Unirii, nr. 1

410 100, Oradea

Tel. +40 0259-437 000

Fax. +40 0259-437 544

E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. înregistrare: 176327 /2

Data: 16.04.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea PUZ - Reconversie functionala din UTR ALV in zona de locuire; Parcelare teren pentru construire locuinte si reglementare acces, str. Piersicilor, nr.cad. 157798 - Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr. 164345/04.04.2025, in faza de PUZ, proiect intocmit de catre arh. Anca Bucurean, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat in baza certificatului de urbanism nr. 4983/25.10.2024, la solicitarea [REDACTED] Documentatia are ca scop schimbare zona functionala din ALV in zona de locuinte respectiv parcelare teren pentru amplasare locuinte si reglementare acces, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, echiparea si servirea edilitara.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Piersicilor, in rest de terenuri aflate in proprietate privata;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG -ului municipiului Oradea, , terenul studiat este situat partial in UTR ALV si partial in UTR Liu; Amplasamentul a fost studiat prin PUD aprobat cu HCL nr.794/2007; PUD-ul a produs efecte juridice: terenul cu nr.cad.14657 a fost donat in 2007 municipiului Oradea, s-a emis autorizatia de construire nr.1299/2010 pentru construire casa pe terenul cu nr.cad. 155385 care a fost in zona de studiu a PUD-ului aprobat; Avand in vedere ca terenul studiat cu nr.cad.14658 se afla partial in UTR ALV si partial in UTR Liu, a fost necesar elaborarea unui PUZ pentru reglementarea si schimbarea zonei functionale a parcelelor din PUD-ul aprobat, parcele care conform PUG au fost incluse in UTR ALV (cota parte din nr.cad.157798 si nr.cad.155385);

Regim maxim de inaltime admis: S+P+E+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax.coama = 12,0m.

POT maxim admis = 35,0% CUT maxim admis = 0,9;

Legatura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din str. Piersicilor;

Situatia juridica

Suprafata zona studiata = 9.333,0mp; Suprafata propusa spre reglementare (nr.cad.157798) = 5.205mp; Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata totala de 5205,0mp si este identificat cu nr.cad.157798 inscris in CF nr.157798 - Oradea, proprietari [REDACTED] cota actuala 4305/5205) [REDACTED]

[REDACTED] cota actuala 900/5205). Exista acordul legalizat nr.1679/15.04.2025 al coproprietari din CF;

In prezent, pe teren exista 4 constructii (casa, 2 anexe si o filigorie), care se vor pastra.

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

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

Descrierea soluției propuse

Se propune:

- reconversie funcțională din UTR ALV în zonă de locuințe (nr.cad.155385 și cota parte din terenul cu nr.cad.157798), terenul îndeplinind condițiile specificate în RLU aferent PUG modificat prin HCL nr.260/2021 și a fost studiat prin PUD aprobat cu HCL nr.794/2007 (PUD - Amplasare locuințe unifamiliale izolate Etapa I – Reglementare acces din strada Piersicilor);
- reglementări pentru zona studiată prin PUD aprobat cu HCL nr.794/2007;
- reglementare acces la parcelele din zonă studiată;

Terenul care a generat PUZ-ul (nr.cad.157798) se va dezmembra în 4 loturi destinate amplasării de locuințe și un lot pentru constituirea/largirea unui drum privat, care va asigura accesul la loturile noi propuse;

Reglementări pentru Lot 1 - Lot 4

- Funcțiuni: locuințe unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unități locative) și utilizări admise cu condiționări conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, corespunzătoare UTR Liuz;
- Suprafața parcelei: min. 900,0mp;
- Număr loturi propuse: 4 loturi destinate amplasării de locuințe unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unități locative);
- Regim maxim de înălțime: S+P+1+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax la coama sau la atic = 12,0m;
- POT max propus = 35,0%; CUT max propus = 0,9;
- Limita de implantare gard: 6,0m din axul str. Piersicilor, respectiv min.3,0m din axul drumului privat de acces (drum privat propus pentru întregire la min.6,0m conform HCL 794/2007);
- Limita de implantare clădiri: min.3,0m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- Retrageri față de mejdiile laterale: min.3,0m pe o latură și min.2m pe latura cealaltă, excepție făcând anexele aferente locuințelor (filigorii, magazii, etc) care se vor putea amplasa și pe fund de parcelă, cu respectarea codului civil;
- Retrageri spate: min.6m;
- Se vor amenaja în incintă:
 - minim un loc de parcare/unitate de locuit, sau parcaj încorporat în clădire;
 - spații verzi organizate pe solul natural, ocupând minim 40% din suprafața totală a parcelei;
 - platforma destinată colectării deșeurilor menajere, accesibilă din spațiul public;
- Amplasarea anexelor pe fund de parcelă, va respecta prevederile codului civil;
- Garajele se vor amplasa retrasă la 6,0m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, condiționat de Hmax.= 3,50m;
- Împrejmirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației;

Reglementări pentru parcelele cu nr.cad.16471, nr.cad.155385, nr.cad.158645

- Funcțiuni: locuințe unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unități locative) și utilizări admise cu condiționări conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, corespunzătoare UTR Liuz;
- Regim maxim de înălțime: S+P+1+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax la coama sau la atic = 12,0m;
- POT max propus = 35,0%; CUT max propus = 0,9;
- Limita de implantare gard: 6,0m din axul str. Piersicilor, respectiv min.3,0m din axul drumului privat de acces (drum privat propus pentru întregire la min.6,0m conform HCL 794/2007);
- Limita de implantare clădiri: min.3,0m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- Retrageri față de mejdiile laterale: min.3,0m, excepție făcând anexele aferente locuințelor (filigorii, magazii, etc) care se vor putea amplasa și pe fund de parcelă, cu respectarea codului civil;

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

- Retragere spate: min.4,50m;
- Se vor amenaja in incinta:
 - minim un loc de parcare/unitate de locuit, sau parcaj incorporat in cladire;
 - spatii verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 40% din suprafata totala a parcelei;
 - platforma destinata colectarii deseurilor menajere, accesibila din spatiul public;
- Amplasarea anexelor pe fund de parcela, va respecta prevederile codului civil;
- Garajele se vor amplasa retrasa la 6,0m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, conditionat de Hmax.= 3,50m;
- Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu înaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii si patrunderea vegetatiei;

Circulatia terenurilor

- Accesul la parcele se va realiza din str. Piersicilor, pe un drum privat de acces cu profil transversal de min.6,0m prevazut cu alveola de depasire si zona de intoarcere (drum privat partial constituit prin HCL nr.794/2007 - nr.cad.20057, iar prin PUZ se propune intregirea drumului privat la profil de min.6,0m prevazut cu alveola de depasire si zona de intoarcere);
- Dupa aprobarea documentatiei de PUZ in Consiliul Local se va proceda la alipirea nr.cad.20057 si a lotului 5 pentru a obtine un drum privat cu latime de min.6,0m prevazut cu alveola de depasire conform HCL nr.794/2007 (PUD - Amplasare locuinte unifamiliale izolate Etapa I – Reglementare accese din strada Piersicilor);

La intocmirea documentatiilor tehnice in vederea obtinerii autorizatiei de construire se va avea in vedere recomandarile "*Expertizei tehnice privind riscurile naturale de instabilitate ale masivului de pamant pentru amplasament*" intocmita de catre expert tehnic Af., conf.dr.ing. Bogdan Ion Alexandru;

Asigurarea utilitatilor : Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la retelele existente pe str. Piersicilor, pe cheltuiala beneficiarilor, conform declaratie notariala nr.1492/17.04.2025;

Prezentul PUZ a obtinut :

- Avizul Arhitectului Sef nr.2471/14.11.2024;
- Aviz de coexistenta nr.8275/26.02.2025 de la Compania de Apa Oradea SA (cu conditie);
- Aviz nr.6020250200945/25.02.2025 de la SDEE Transilvania Nord SA;
- Aviz nr.17049/09.01.2025 de la STS ;
- Acordul legalizat nr.1679/15.04.2025 al coproprietari din CF;
- Declaratie notariala nr.1492/17.04.2025 (pentru introducerea utilitatii);
- Expertiza tehnica Af nr.1017/2025 intocmit de catre expert tehnic Af, conf.dr.ing. Bogdan Ion Alexandru;
- Decizia nr.284/24.02.2025 de la Agentia pentru Protectia Mediului Bihor;
- Documentatia de urbanism a fost supusa procedurii de consultare a publicului, intocmindu-se raportul procesului de informare si consultare a publicului nr. 158203/02.04.2025; In perioada 10.02.2025-07.03.2025 de informare si consultare a publicului au fost inregistrate sugestii/obiectiuni cu privire la reglementarile propuse prin documentatia de urbanism, a caror rezolvare este descrisa in raportul specificat;

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

PROPUNEM
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Art.1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reconversie functionala din UTR ALV in zona de locuire; Parcelare teren pentru construire locuinte si reglementare acces, str. Piersicilor, nr.cad. 157798 - Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

Descrierea solutiei propuse

Se propune:

- reconversie functionala din UTR ALV in zona de locuinte (nr.cad.155385 si cota parte din terenul cu nr.cad.157798), terenul indeplinind conditiile specificate in RLU aferent PUG modificat prin HCL nr.260/2021 si a fost studiat prin PUD aprobat cu HCL nr.794/2007 (PUD - Amplasare locuinte unifamiliale izolate Etapa I – Reglementare accese din strada Piersicilor);
- reglementari pentru zona studiata prin PUD aprobat cu HCL nr.794/2007;
- reglementare acces la parcelele din zona studiata;

Terenul care a generat PUZ-ul (nr.cad.157798) se va dezmembra in 4 loturi destinate amplasarii de locuinte si un lot pentru constituirea/largirea unui drum privat, care va asigura accesul la loturile noi propuse;

Reglementari pentru Lot 1 - Lot 4

- Functiuni: locuinte unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unitati locative) si utilizari admise cu conditionari conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, corespunzatoare UTR Liu;
- Suprafata parcele: min. 900,0mp;
- Numar loturi propuse: 4 loturi destinate amplasarii de locuinte unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unitati locative);
- Regim maxim de inaltime: S+P+1+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax la coama sau la atic = 12,0m;
- POT max propus = 35,0%; CUT max propus = 0,9;
- Limita de implantare gard: 6,0m din axul str. Piersicilor, respectiv min.3,0m din axul drumului privat de acces (drum privat propus pentru intregire la min.6,0m conform HCL 794/2007);
- Limita de implantare cladiri: min.3,0m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- Retrageri fata de mejdiile laterale: min.3,0m pe o latura si min.2m pe latura cealalta, exceptie facand anexele aferente locuintelor (filigorii, magazii, etc) care se vor putea amplasa si pe fund de parcela, cu respectarea codului civil;
- Retrageri spate: min.6m;
- Se vor amenaja in incinta:
 - minim un loc de parcare/unitate de locuit, sau parcaj incorporat in cladire;
 - spatii verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 40% din suprafata totala a parcelei;
 - platforma destinata colectarii deseurilor menajere, accesibila din spatiul public;
- Amplasarea anexelor pe fund de parcela, va respecta prevederile codului civil;
- Garajele se vor amplasa retrasa la 6,0m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, conditionat de Hmax.= 3,50m;
- Imprejmirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii si patrunderea vegetatiei;

Reglementari pentru parcelele cu nr.cad.16471, nr.cad.155385, nr.cad.158645

- Functiuni: locuinte unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unitati locative) si utilizari admise cu conditionari conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, corespunzatoare UTR Liu;
- Regim maxim de inaltime: S+P+1+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax la coama sau la atic = 12,0m;
- POT max propus = 35,0%; CUT max propus = 0,9;

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

- Limita de implantare gard: 6,0m din axul str. Piersicilor, respectiv min.3,0m din axul drumului privat de acces (drum privat propus pentru întregire la min.6,0m conform HCL 794/2007);
- Limita de implantare cladiri: min.3,0m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- Retrageri fata de mejdiile laterale: min.3,0m, exceptie facand anexele aferente locuintelor (filigorii, magazii, etc) care se vor putea amplasa si pe fund de parcela, cu respectarea codului civil;
- Retrageri spate: min.4,50m;
- Se vor amenaja in incinta:
 - minim un loc de parcare/unitate de locuit, sau parcaj incorporat in cladire;
 - spatii verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 40% din suprafata totala a parcelei;
 - platforma destinata colectarii deseurilor menajere, accesibila din spatiul public;
- Amplasarea anexelor pe fund de parcela, va respecta prevederile codului civil;
- Garajele se vor amplasa retrasa la 6,0m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, conditionat de $H_{max} = 3,50m$;
- Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu înaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele directii si patrunderea vegetatiei;

Circulatia terenurilor

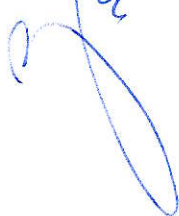
- Accesul la parcele se va realiza din str. Piersicilor, pe un drum privat de acces (drum privat partial constituit prin HCL nr.794/2007 - nr.cad.20057, iar prin PUZ se propune întregirea drumului privat la profil de min.6,0m prevazut cu alveola de depasire); Dupa aprobarea documentatiei de PUZ in Consiliul Local se va proceda la alipirea nr.cad.20057 si a lotului 5 pentru a obtine un drum privat cu latime de min.6,0m prevazut cu alveola de depasire conform HCL nr.794/2007 (PUD - Amplasare locuinte unifamiliale izolate Etapa I – Reglementare accese din strada Piersicilor);

La întocmirea documentatiilor tehnice in vederea obtinerii autorizatiei de construire se va avea in vedere recomandarile "*Expertizei tehnice privind riscurile naturale de instabilitate ale masivului de pamant pentru amplasament*" întocmita de catre expert tehnic Af., conf.dr.ing. Bogdan Ion Alexandru;

Asigurarea utilitatilor : Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la retelele existente pe str. Piersicilor, pe cheltuiala beneficiarilor, conform declaratie notariala nr.1492/17.04.2025;

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ, au termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

Arhitect sef
Radu Fortis



Director ex.adj.
Adriana Lipoveanu



Consilier,
Maria Turbucz



AVIZAT_BIROU GIS_CARMEN CIOFLAN





Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef

Compartiment Urbanism si Avize

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

Aprob,
Florin Birta
Primar



Nr. înregistrare: 158203

Data: 02.04.2025

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind

Planul Urbanistic Zonal- Reconvertie functionala din UTR ALV in zona de locuire; Parcelare teren pentru construire locuinte si reglementare acces, nr.cad.157798, str. Piersicilor, nr.4, Oradea

Prezenta lucrare înregistrată cu nr.511594/18.12.2024, 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.Anca Bucurean, specialist cu drept de semnatura RUR, la inițiativa beneficiarului [REDACTED]

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

- în 17.09.2024 s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anunțul privind intentia de elaborare a documentației de PUZ- Parcelare teren pentru amplasare locuinte, str. Piersicilor, nr.cad.14658, Oradea și planșele reprezentând: propuneri urbanistice;

- în data de 16.09.2024, s-a trimis pe mail, arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiată;

- în 04.02.2024 s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anunțul privind elaborarea documentației de urbanism PUZ- Reconvertie functionala din UTR ALV in zona de locuire; Parcelare teren pentru construire locuinte si reglementare acces, nr.cad.157798, str. Piersicilor, nr.4, Oradea si planșele reprezentând: Reglementări urbanistice și Circulația terenurilor;

- în perioada **10.02.2025-07.03.2025** - organizarea consultării documentației de urbanism;

- în data de **04.02.2025** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse în zona de studiu, conform declarației notariale 4940/18.12.2024.

- în data de 04.02.2025, s-a trimis, pe mail, arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiată;

În perioada **10.02.2025-07.03.2025** au fost înregistrate adrese cu **obiecțiuni** privind reglementările propuse prin documentația de urbanism.

În cadrul procesului de consultare a publicului au fost înregistrate 2 sesizări, din care una a fost retrasă. A doua sesizare a fost depusă de către Direcția Patrimoniu Imobiliar. Prin adresa înregistrată cu nr.111896/06.03.2025 elaboratorul PUZ-ului aduce la cunoștință la obiecțiune, refacând planșa Reglementări Urbanistice.

În acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal în forma avizată prin avizul Arhitectului-Sef nr. 2471/14.11.2024, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 4983/25.10.2024.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Gadar

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. **4983** din **2.5.OCT.2024**

În scopul: PUZ parcelare teren pentru construire locuinte

Ca urmare a cererii adresate de _____

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul BIHOR _____ municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada Piersicilor _____, nr. 4 _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____

_____ înregistrată la nr. 415330, din 23.10.2024
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna
Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Piersicilor
nr. 4, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin³⁾: - Numar CF 157798; - Numar cadastral 157798;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016 și modificat prin HCL Oradea nr. 260/31.03.2021.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar _____ conform CF 157798/02.10.2024

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

- situat în : Zona de protecție construcții cu înălțime de peste 10m – DJTS.

- situat în : Zona de protecție – LINIE ENERGIE ELECTRICA

- situat în : Zona de protecție aeroport (Disp PAPI, NDB)

Zonă risc

- zonă cu potențial de alunecare mic

- zonă cu potențial de alunecare redus

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF - curți construcții

- construcție cu menționarea destinației conform CF - construcție C1(locuinta); construcție C2(anexa);
construcție C3(anexa); construcție C4(anexa - fara acte);

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, Partial Zona Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un
parcelar de tip urban + partial Zona ALV - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan -livezi și
vii

- destinație stabilită prin PUD aprobat prin HCL nr. 794/31.10.2007 - Amplasare locuinte unifamiliale
izolate- Etapa I – Reglementare accese din strada Piersicilor, Oradea

Zona fiscală B

3. REGIMUL TEHNIC

Partial Zona Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban + partial Zona ALV - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan -livezi și vii

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL Liu

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- a) Teritoriul minim care se recomanda să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. In cazuri justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include teritoriul stabilit prin Avizul de Oportunitate;
- b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea CMUAT, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză, precum și posibilitatea construirii fara necesitatea elaborarii unei documentatii de urbanism.
- c) In situatia in care se solicita edificarea unei a 2-a unitati locative pe parcela, se va elabora obligatoriu PUD, prin care se vor stabili conditii de construire astfel incat sa nu poata fi desfiintat corpul de cladire din frontul I. Corpul de cladire din frontul intai va fi considerat cladire principala cu interdictie de desfiintare.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat ?i marcat grafic în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către Directia Arhitect Șef; Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către Directia Arhitect Șef;

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, 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) ?i comer? 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 baza, 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 baza, 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;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

În situația în care se solicită edificarea unei a 2-a unități locative pe parcelă, se va elabora obligatoriu PUD, prin care se vor stabili condiții de construire astfel încât să nu poată fi desființat corpul de clădire din frontul I. Corpul de clădire din frontul I va fi considerat clădire principală cu interdicție de desființare.

REGIM ALINIERE

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m.

Alinierea se va stabili în baza unui studiu mai amplu al tesutului urban existent pe frontul adiacent și cel opus;

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

RETRAGERI

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m jumătate din înălțimea la streșină / atic a clădirii. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În 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 parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu 3 m.

b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minim egală cu 3 m. În 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, in 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, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiți 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+I+M, (S)+P+I+R,

D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFETELE

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp;
- (e) să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, care se vor elabora în considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere sau alee carosabilă și pietonală privată în latime de min. 3,5 m, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, se va elabora PUD.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

CIRCULAȚIA PIETONILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute sau drumuri private la drumurile publice. Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În situația în care frontul parcelei este de cel puțin 24 m, sunt permise 2 accese 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, adăugări 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%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al

adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

Informații cu caracter general ALV

ALV - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan -livezi și vii I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL În majoritate, terenuri neurbanizate și neurbanizabile – după caz - cu destinație agricolă – livezi și vii - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, și a protejării unor tradiții economice locale, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor și viilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea de terenuri de producție pomicolă și viticolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

Conditionari ALV

CONDIȚIONĂRI PRIMARE A.1. Pentru categoriile de terenuri care nu îndeplinesc niciuna dintre condițiile stipulate la subpunctul A.2., orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe / gospodării pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD. Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri. **ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI SCHIMBATĂ PRIN PUZ SAU PUD. A.2.** Se pot construi, în baza măsurilor dispuse prin Aviz de Oportunitate, acele terenuri care: **A.2.1.** - îndeplinesc cumulativ, următoarele prevederi: au fost dezmembrate ori se aflau în derularea procesului de dezmembrare în baza unui Certificat de Urbanism aflat în termen de valabilitate, înainte de intrarea în vigoare a PUG, au acces direct, prin servitute sau drumuri private cu lățime mai mare sau egală cu 3,5 m, la infrastructura existentă (drumuri constituite și rețele edilitare), se învecinează pe cel puțin 2 laturi cu zone construite / construibile și aflate în curs de dezvoltare (sunt de tip enclava neconstruită), iar parcela se încadrează din punct de vedere al condițiilor de construibilitate în reglementările minim uneia dintre zonele construite / construibile adiacente și are o suprafață mai mică de 1 ha; **A.2.2.** - îndeplinesc cumulativ, următoarele prevederi: au fost dezmembrate înainte de intrarea în vigoare a PUG, au o suprafață cuprinsă între 1 ha și 2 ha, au acces, direct, prin servitute sau drumuri private cu lățime mai mare sau egală cu 3,5 m, la infrastructura existentă (drumuri constituite și rețele edilitare), se învecinează pe cel puțin 2 laturi cu zone construite / construibile, iar în urma efectuării unui studiu pedologic întocmit de către organismele abilitate, se constată că terenul se încadrează în clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, iar în cazul situării terenurilor în zone cu potențial redus, maxim și mediu de risc geologic, prin expertiza geotehnică se constată construibilitatea terenurilor, cu condiții sau fără. **SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”). **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. - Nu e cazul - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.: Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef; Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef; Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.**

Utilizare Funcțională ALV

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. **1. UTILIZĂRI ADMISE** Exploatații pomicole – livezi și viticole – vii. **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1., pepiniere pomicole, cu condiția ca terenurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive. Construcții anexe / gospodării care deservesc exploatațiile pomicole și viticole, amenajări pentru exploatații pomicole și viticole, cu următoarele condiții: (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației pomicole și viticole (b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha. (c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute, sau prin drum privat în lățime minimă de 3,5 m) (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomet,**

vie (e) terenul destinat exploatareii efective, va fi înscris în registrul agricol (f) în cadrul exploatareii va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire (inclusiv locuire destinată doar administratorilor exploatareii) în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatareii pomicole. - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2., utilizările și măsurile de constructibilitate se vor stabili prin Aviz de Oportunitate, cu preluarea reglementărilor uneia dintre zonele construibile adiacente, stabilite conform RLU aferent PUG. 3. UTILIZĂRI INTERZISE Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat.

Obligații/constrângeri ALV

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Regim aliniere ALV

REGIM ALINIERE Se va stabili prin studiu de oportunitate, PUZ sau PUD;

Retrageri ALV

RETRAGERI Se va stabili prin studiu de oportunitate, PUZ sau PUD;

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă ALV

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

Elemente volumetrie ALV

ELEMENTE VOLUMETRIE Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

Înălțimea maximă ALV

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. - Pentru anexe ale exploatareii pomicole / gospodăriei, regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P+1 - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, regimul de înălțime se va stabili prin Aviz de Oportunitate, dar nu va depăși regimul de înălțime reglementat al zonelor construibile adiacente; - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.3, regimul de înălțime va fi de maxim (S/D)+P+1

Dimensiunile și suprafețele ALV

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFETELE - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. - Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatareii pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia. - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.1, măsurile de constructibilitate se vor stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu prevederile zonelor construibile adiacente sau cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate; Pentru terenuri cu suprafața mai mare de 5000 mp, în situația propunerii unei lotizări, suprafața minimă a parcelei propuse va fi de 1000 mp; - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, în situația propunerii unei lotizări, suprafața minimă a parcelei propuse va fi de 2000 mp;

Echiparea cu utilități ALV

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatareii pomicole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatareii pomicole / viticole - după caz; Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

Circulația pietonilor ALV

CIRCULAȚIA PIETONILOR Se vor utiliza de regulă drumurile publice, servitutele, drumurile private constituite prin documentații de urbanism aprobate și drumurile de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare / acces pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ. Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesul la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz.

Staționarea autovehiculelor ALV

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

Împrejmuiri ALV

ÎMPREJMUIRI - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional. - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2. - tipul de împrejmuire se va stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu prevederile zonelor construibile adiacente sau cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.

Spații libere și spații plantate ALV

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor - livadă / vie. Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi

sau a viilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care apare ca necesară înnoirea totală sau parțială a fondului pomicol sau viticol. În acest caz, tăierea pomilor fructiferi existenți sau a viilor se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieților. - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.1, aceste spații vor fi conforme cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate. - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, aceste spații se vor stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu prevederile zonelor construibile adiacente; Pentru terenuri cu suprafața mai mare de 5000 mp, se vor asigura zone verzi plantate cu vegetație de medie și mare înălțime, comune, în procent de minim 10% din suprafața totală a terenului ce urmează a se urbaniza, zone care vor trece din proprietatea privată a persoanelor fizice / juridice, în domeniul public al mun. Oradea; Pe fiecare parcelă în parte, se vor amenaja zone verzi plantate cu vegetație de medie și mare înălțime, livezi, vii, în procent de minim 60%; - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.3, se vor asigura zone verzi plantate cu vegetație de medie și mare înălțime, comune, în procent de minim 10% din suprafața totală a terenului ce urmează a se urbaniza, zone care vor trece din proprietatea privată a persoanelor fizice / juridice, în domeniul public al mun. Oradea. Pe fiecare parcelă în parte, se vor amenaja zone verzi plantate cu vegetație de medie și mare înălțime, în procent de minim 60%;

Procent maxim ocupare. Coeficient de utilizare a terenului. ALV

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. - Livezi, pepiniere, vii: POT max = 0% Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole / viticole POT max = 30% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor / gospodăriei (reprezentând max 5% din suprafața totală a exploatației agricole) - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.1, POT se va stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu reglementările urbanistice ale zonelor construibile adiacente; - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, POT va fi de max. 20%; **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. - Livezi, pepiniere: CUT max = 0 Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole CUT max = 0,6 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor / gospodăriei (reprezentând max 5% din suprafața totală a exploatației agricole) - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.1, CUT se va stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu reglementările urbanistice ale zonelor construibile adiacente; - Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, CUT va fi de max. 0,4 (exclusiv subsol / demisol);

Zone cu potențial de alunecare mic.

Acordarea autorizației de construire este condiționată de elaborarea, în prealabil a unui studiu geotehnic de amplasament și de limitarea măsurilor constructive. Zona de investigare geotehnică și cea pe care se vor efectua măsurători topografice, precum și necesitatea elaborării de documentații geotehnice suplimentare pentru zona respectivă, se vor stabili de către persoana autorizată care efectuează studiul geotehnic; În cazul elaborării unor documentații tehnice sau urbanistice, studiile menționate mai sus vor fi elaborate anterior avizării / aprobării documentației. Recomandări constructive: necesitatea executării studiilor geotehnice pentru fiecare obiectiv construit pentru conformarea fundațiilor la natura terenului de fundare; pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare se vor amenaja suprafețele prin taluzare și înierbare. necesitatea executării unor drenuri de suprafață sau subterane în versant (acolo unde e cazul).

Zone cu potențial de alunecare redus.

Acordarea autorizației de construire este condiționată de elaborarea, în prealabil a unei expertize geotehnice și de limitarea măsurilor constructive. În cazul elaborării unor documentații tehnice sau urbanistice, studiile menționate mai jos vor fi elaborate anterior avizării / aprobării documentației. Documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și vor include studii de stabilitate generală; În cazul întocmirii documentațiilor tehnice și de urbanism, se va realiza în mod obligatoriu o expertiză geotehnică întocmită de persoane calificate (experți), care va avea la baza studii geotehnice. Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice și studii topografice, teritoriu ce poate depăși limitele administrative ale zonei (limite documentații de urbanism, limite de proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra / subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor / drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT, zone recomandate a fi plantate / tipuri de plantatii, etc. În situația modificărilor de tema față de documentația tehnică sau urbanistică în baza căreia s-a efectuat expertiza geotehnică, expertiza geotehnică se va actualiza. Expertizele și studiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și vor fi asumate de către persoanele care a efectuat expertiza geotehnică și studiile geotehnice pe amplasament; Este obligatorie monitorizarea geotehnică în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor și autorizațiilor etc), în timpul execuției și pe perioada de existență a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat și anexate Cărții construcției. De asemenea datele măsurătorilor efectuate vor fi furnizate Primăriei în format analog și digital (vectorizat) și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul municipiului. La cererea persoanei care întocmește Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arcalul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători

topografice și înclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate înclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit studiile geotecnice și expertiza geotehnică. Activități interzise: practicarea unei agriculturi intensive, cu excepția culturilor pomicole. Recomandări constructive: pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare se vor reamenaja suprafețe prin retaluzare și înierbare; se va evita cu desăvârșire executarea unor săpături în versant sau în zona bazei a acestuia (10-15 m); șanțurile și rigolele se vor finisa prin dalare sau betonare, de preferință închise; construcțiile nu se vor amplasa în apropierea ruperilor de pantă; în amonte de construcție se va executa, dacă este cazul, un zid de sprijin prevăzut cu barbacane și rigole. Între construcție și zid se va crea o platformă orizontală; evitarea amplasării construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel și a dezvoltării lor pe aceste direcții; se vor amenaja pâraiele și torenții care produc eroziunea bazei versanților; plantarea unor copaci din categoria celor prezenți la zona 1; menținerea plantațiilor pomicole existente.

Terenul a făcut obiectul Planului Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL Nr. 794/31.10.2007 – Amplasare locuințe unifamiliale izolate- Etapa I – Reglementare accese din strada Piersicilor, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate, parte integrantă din prezenta hotărâre:

- Modernizarea drumurilor existente: str. Piersicilor și transformarea în strada de categoria III, realizarea unei strazi interioare private în conformitate cu Legea nr.413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, care să reglementeze accesul la viitoarele loturi de casa;
- Profilul transversal al strazii Piersicilor va fi de 12,0m: carosabil 7,0m, rigole și trotuare pe ambele părți conform planșei U.05 – Profil transversal de drum;
- Profilul strazii private nou propusă va fi de 6,00m și alveola de depășire și întoarcere la capatul strazii;

Strada privată se va constitui din:

- terenul cu nr. cad. 14697 înscris în CF NDF nr. 85338- Oradea în favoarea lui Birau Valentin și Birau Livia, nr. cad. 14658 înscris în CF NDF nr. 11539- Oradea în favoarea lui Dozsa Arpad și Dozsa Andrea, conform propunerilor din PUD, planșa U03 – Reglementări și se va înscrie în evidențele publicității imobiliare în proprietate privată având destinația de stradă;
- Strada Piersicilor propusă pentru modernizare se va lărgi până la 12,0m profil transversal, limita terenului se va retrage la 6,0m din axul strazilor existente; Terenurile destinate extinderii strazii Piersicilor se vor ceda domeniului public al municipiului Oradea conform propunerilor din PUD, planșa U2- Circulația terenurilor și ofertei de donație autentificate notarial cu nr. 3893/28.08.2007 și nr. 2239/04.05.2007; în urma acceptării donației și trecerii terenului în proprietatea publică a municipiului Oradea, se va înregistra la Cartea Funciara terenul având destinația de drum public în proprietatea municipiului Oradea.

S-a emis avizul de oportunitate nr. 1849/05.09.2024

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z: Zona de studiu: limita zonei studiate prin PUD aprobat cu HCL nr.794/2007 (PUD - Amplasare locuințe unifamiliale izolate Etapa I – Reglementare accese din strada Piersicilor, Oradea); PUD-ul a produs efecte juridice: terenul cu nr.cad.14657 a fost donat în 2007 municipiului Oradea, s-a emis autorizația de construire nr.1299/2010 pentru construire casa pe terenul cu nr.cad. 155385 care a fost în zona de studiu a PUD-ului aprobat; Având în vedere că terenul studiat cu nr.cad.14658 se afla parțial în UTR ALV și parțial în UTR Lîu, este necesar elaborarea unui PUZ pentru reglementarea și schimbarea zonei funcționale a parcelelor din PUD-ul aprobat, parcele care conform PUG au fost incluse în UTR ALV;

2.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- Zona rezidențială compusă din locuințe în regim mic de înălțime;
- 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)

- POT maxim = 35%; CUT maxim = 0,9
- Regim de înălțime: S+P+E+M/R, D+P+E/M;

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 (un loc de parcare pe unitatea de locuit);

5. Capacitățile de transport admise:

- autoturisme și autovehicule de max.3,5 t;

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 a trei panouri informative privind elaborare PUZ în zona studiată prin panul urbanistic
- identificarea tuturor proprietarilor imobilelor situate în zona supusă urbanizării.
- 8. Condiții și recomandări
- Parcela cu nr.cad. 14658 se afla parțial în UTR Llu și parțial în UTR ALV;
- Mențional ca terenul a făcut parte din zona de studiu a PUD-ului aprobat cu HCL nr.794/2007, PUD care a produs efecte juridice;
- Conform PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul identificat cu nr.cad.14658 este situat în UTR ALV - Zonă destinată terenurilor agricole situate în intravilan - livezi și vii, neurbanizate și neurbanizabile, însă îndeplinește cumulativ condițiile specificate în RLU aferent PUG modificat prin HCL nr.260/2021 cu privire la posibilitățile de construire;
- Se va elabora un Plan Urbanistic Zonal pentru reconversie funcțională și reglementarea tuturor parcelelor situate în zona de studiu specificată în prezentul aviz;
- Drumul care va asigura accesul la loturile noi propuse va avea caracter privat;
- Certificatul de urbanism pentru PUZ va avea ca scop " Reconversie funcțională din ALV în zonă de locuințe. Parcelare teren ";
- Documentația se va supune procedurii de consultare a populației, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019);

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru; **Elaborare PUZ conform aviz de oportunitate nr. 1849/05.09.2024**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția Pentru Protecția Mediului Bihor, Oradea, B-dul Dacia, nr. 25/A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☒ canalizare

☐ telefonizare

☐ RCS&RDS

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ GTS TELECOM

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐ SC TRANSGEX

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 ☐ _____

d.4) studii de specialitate:

☒ Studiu geo ☒ Expertiză geotehnică ☐ _____

☒ 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 Birt



ARHITECT ȘEF,
Radu Fortis

SECRETAR GENERAL,
Eugenia Botbei

INSPECTOR,
Adrian Hah

Achitat taxa de 60,25 lei conform chitanței nr. 065/2024

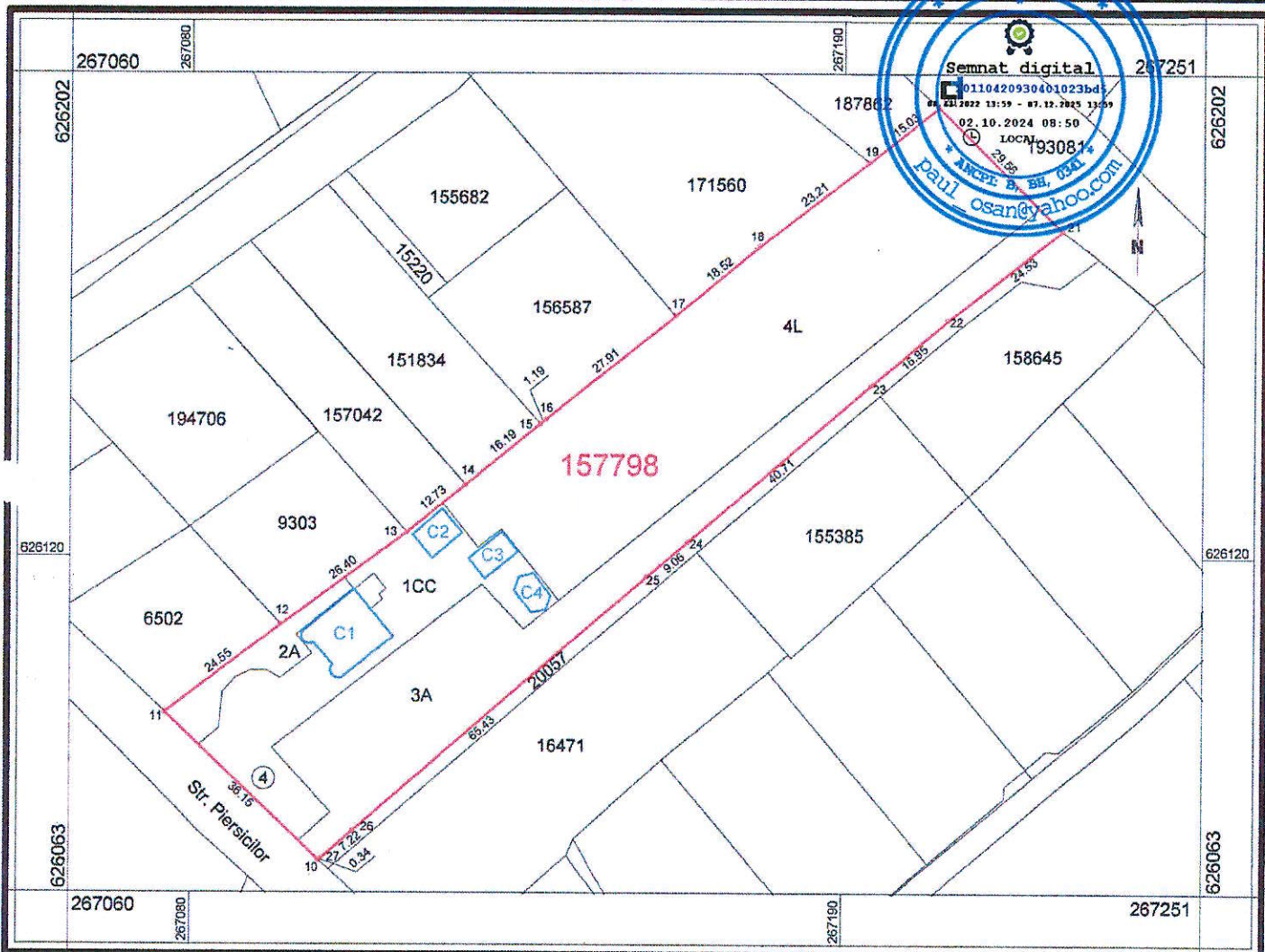
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
157798	5205	Mun. Oradea, Str. Piersicilor nr 4, ind. Bihor
Cartea Funciara nr.:	157798	UAT



A. Date referitoare la teren:

Nr. arcu	Categorii de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	850	imprejmuit pe latura 10-11-12-13-...-20-21
2	A	175	
3	A	1540	
4	L	2640	
Total:		5205	-

B. Date referitoare la construcții

Cod. Constr.	Destinatia	Suprafata cons. la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	117.2	Casa edificata in anul 2001, regim de inaltime P+E; supraf. cons. desf.=244.4 mp
C2	CA	34.3	Anexa edificata in anul 2001, regim de inaltime S+P, supraf. cons. desf.=41.9 mp
C3	CA	31.1	Anexa edificata in anul 2001, regim de inaltime P, supraf. cons. desf.=31.1 mp
C4	CA	25.6	Filigrorie fara acte, regim de inaltime P, supraf. cons. desf.=25.6 mp
Total		208.2	

Suprafata totala masurata = 5205 mp

Suprafata din act = 5205 mp

Executant
ing. Oșan Paul
AUTORIZARE
Seria RO-BH-F
Nr.0341/06.03.2017
OȘAN PAUL

Se confirma executarea masuratorilor in teren ,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestuia cu realitatea din teren .
Data: 15.09.2024

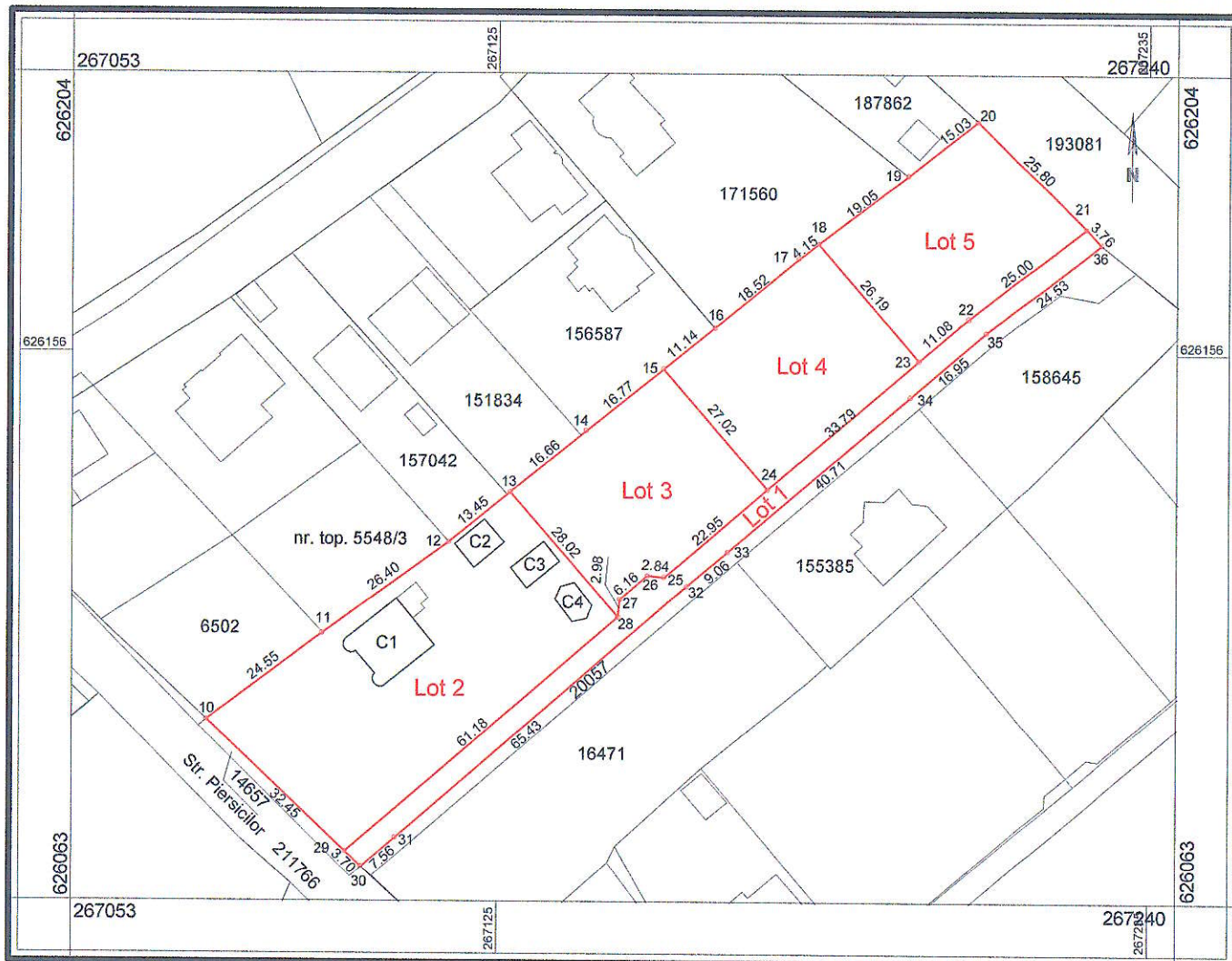
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date intraga si atribuirea
numarului cadastral

Octavian
Pavel

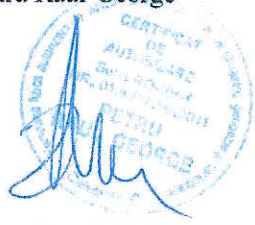
Digitally signed by
Octavian Pavel
Date: 2024.10.11
11:25:33 +03'00'

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de DEZLIPIRE
Scara 1:1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
157798	5205	Mun. Oradea, Str. Piersicilor nr 4, jud. Bihor
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
157798		ORADEA



DEZLIPIRE imobil

Situatia actuala – inainte de DEZLIPIRE				Situatia viitoare – dupa DEZLIPIRE			
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
157798	850	CC	intravilan		625	A	Lot 1 – 625 mp
	175	A			850	CC	Lot 2 – 1880 mp
	1540	A			1030	A	
	2640	L			60	A	Lot 3 – 900 mp
					840	L	
					900	L	Lot 4 – 900 mp
					900	L	Lot 5 – 900 mp
Total	5205	-	-	-	5205	-	-
Executant Petru Raul-George  Data: 28.02.2025				Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa Data _____			

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 157798 Oradea

Nr. cerere	51527
Ziua	04
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare

100188193520



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:NDF 11539
Nr. cadastral vechi:14658

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea, Str PİERSICILOR, Nr. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	157798	5.205	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	157798-C1	Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea, Str PİERSICILOR, Nr. 4	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:117.2 mp; S. construita desfasurata:244.4 mp; Casa edificata in anul 2001, regim de inaltime P+E
A1.2	157798-C2	Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea, Str PİERSICILOR, Nr. 4	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:34.3 mp; S. construita desfasurata:41.9 mp; Anexa edificata in anul 2001, regim de inaltime S+P
A1.3	157798-C3	Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea, Str PİERSICILOR, Nr. 4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:31.1 mp; S. construita desfasurata:31.1 mp; Anexa edificata in anul 2001, regim de inaltime P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
63491 / 20/12/2006		
Declaratie Autentica nr. 2121/2006 emis de BNP GONDOSCH BETTY;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare-parcelare- Legea 7, dobandit prin Conventie, cota actuala 4305/5205	A1 / B.6
		
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF NDF 11539) și lege	
133553 / 02/10/2024		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOC.CAD., din 02/10/2024 emis de OSAN PAUL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 02/10/2024 emis de OSAN PAUL; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE NOMENCLATURA STRADALA NR 335283, din 13/09/2024 emis de PRIMARIA ORADEA; Act Administrativ nr. CERTIFICATE FISCALE NR 18763, 18764, din 18/09/2024 emis de PRIMARIA ORADEA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.2, A1.3
		
45403 / 25/03/2025		
Act Notarial nr. Contract de schimb aut nr 121, din 25/03/2025 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 900/5205	A1
		
Act Notarial nr. declaratie autentica nr 2124, din 20/12/2006 emis de BNP Gondosch Betty;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare parcelare in seria rangului inc.63491/2006, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
		

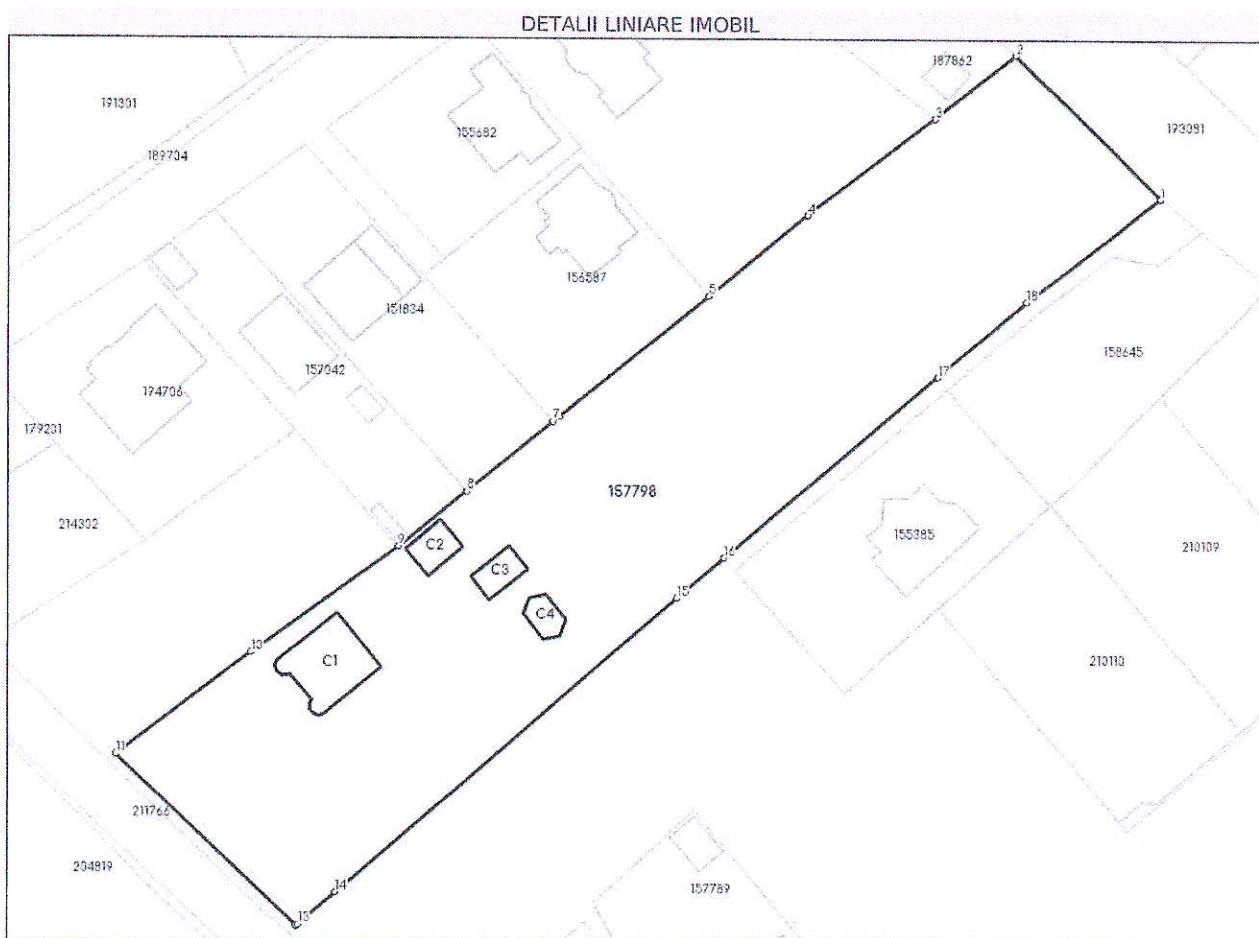
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
157798	5.205	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	850	-	-	-	
2	arabil	DA	175	-	-	-	
3	arabil	DA	1.540	-	-	-	
4	livada	DA	2.640	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	157798-C1	construcții de locuințe	117,2	Cu acte	S. construită la sol:117.2 mp; S. construită desfasurata:244.4 mp; Casa edificata in anul 2001, regim de inaltime P+E
A1.2	157798-C2	construcții anexa	34,3	Cu acte	S. construită la sol:34.3 mp; S. construită desfasurata:41.9 mp; Anexa edificata in anul 2001, regim de inaltime S+P
A1.3	157798-C3	construcții anexa	31,1	Cu acte	S. construită la sol:31.1 mp; S. construită desfasurata:31.1 mp; Anexa edificata in anul 2001, regim de inaltime P
A1.4	157798-C4	construcții anexa	25,6	Fara acte	S. construită la sol:25.6 mp; S. construită desfasurata:25.6 mp; Filigorie fara acte, regim de inaltime P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	29.55
2	3	15.02
3	4	23.212
4	5	18.512
5	6	27.913
6	7	1.187
7	8	16.18
8	9	12.739
9	10	26.398
10	11	24.55
11	12	36.151
12	13	0.333
13	14	7.23
14	15	65.432
15	16	9.063
16	17	40.704
17	18	16.951
18	1	24.526

** 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,

04/04/2025, 13:38



Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Șef
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

[REDACTED]
Adresa: *Str. Piersicilor*
Nr.4,
Oradea, jud. Bihor
Nr. înregistrare: 511594/Data: 02.04.2025

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 **10.02.2025-07.03.2025** au fost depuse observații sau sugestii cu privire la elaborarea documentației de urbanism:

PUZ - Reconversie funcțională din UTR ALV în zona de locuire; Parcelare teren pentru construire locuințe și reglementare acces, nr.cad.157798, str. Piersicilor, nr.4, Oradea

În cadrul procesului de consultare a publicului au fost înregistrate 2 sesizări, din care una a fost retrasă. A doua sesizare a fost depusă de către Direcția Patrimoniu Imobiliar. Prin adresa înregistrată cu nr.111896/06.03.2025 elaboratorul PUZ-ului aduce la cunoștință obiecțiunile, refacând planșa Reglementări Urbanistice.

În consecință puteți depune documentația completă (cu toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 4983/25.10.2024) 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 Șef
Radu Fortis

Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

AC/2ex

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.



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

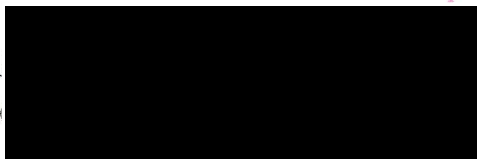
E-mail: apaoradea@apaoradea.ro
Website: <http://www.apaoradea.ro>

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

Compartiment Tehnic-GIS-Proiectare
Nr. 8275 din 26.02.2025

ROG CITIȚI !

CĂTRE



*Spre știință: Sector Rețele Apă
Sector Canal*

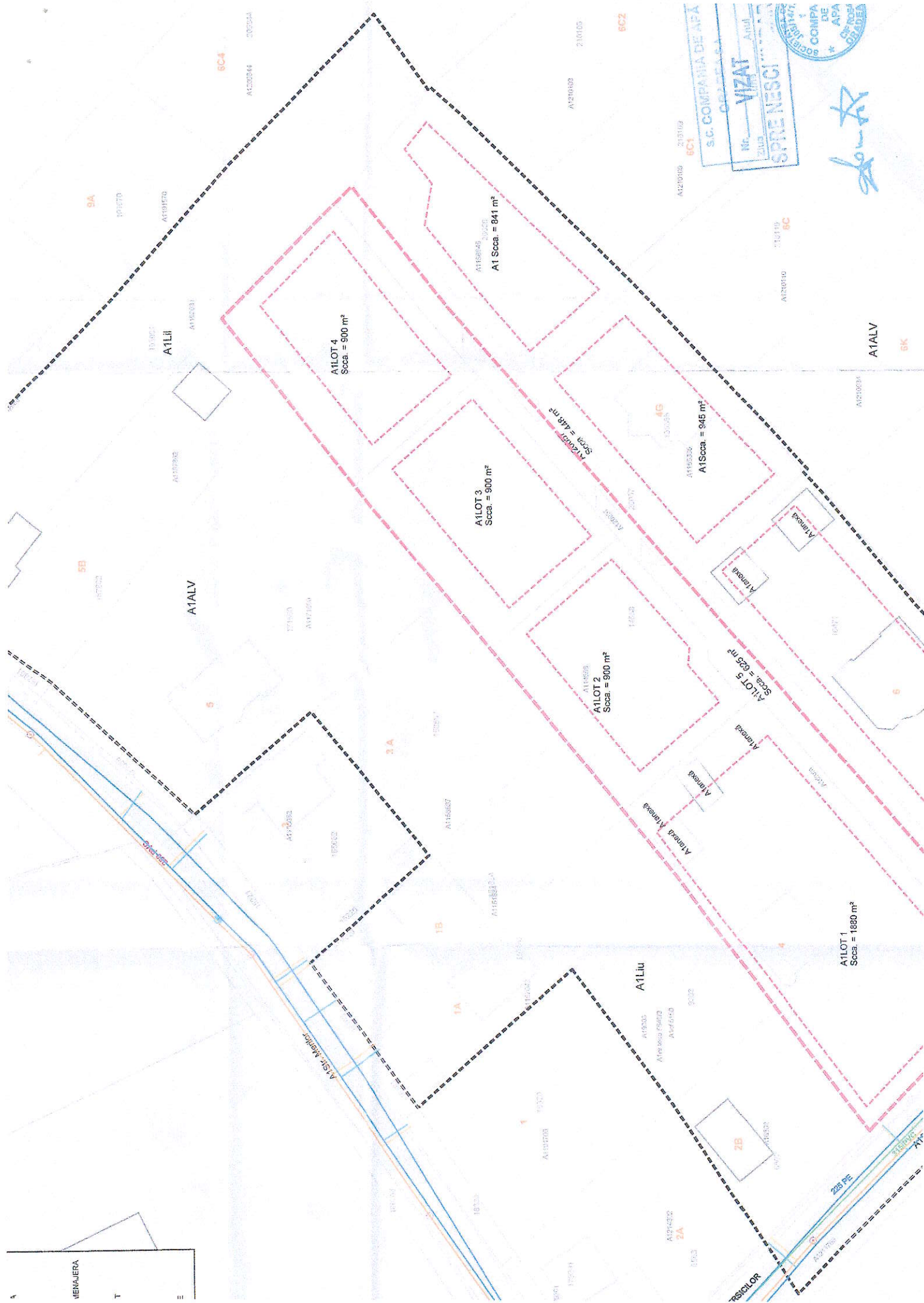
Urmare a documentației depuse de dvs. cu nr. 49308/11.12.2024 și a completărilor înregistrate cu nr. 49909/13.12.2024, respectiv a completărilor din data de 29.01.2025, prin care solicitați aviz pentru construirea obiectivului:

PUZ - Parcelare teren pentru construire locuințe individuale conf. Aviz de oportunitate nr. 1849/05.09.2024 - str. Piersicilor, nr. 4, nr. cad. 157798, loc. Oradea, conform cu CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 4983/25.10.2024,
conform planului/planurilor de situație întocmit/întocmite de către S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L., anexat/anexate de dvs., vă acordăm:

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

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

1. Pe amplasamentul terenului identificat cu numărul cadastral menționat mai sus, S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. NU ARE rețele în exploatare, de există rețele la limita de proprietate a terenului care face obiectul prezentului aviz, conform Planșa, elaborata de către S.C. Compania de Apă Oradea S.A., ce face parte integrantă din prezentul aviz.
2. La proiectarea și executarea lucrărilor, vor fi respectate prevederile SR 8591:97, privind condițiile de amplasare a rețelilor 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 să bază:





**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Oradea

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

Tel: +40 259 405 702

Fax: +40 259 405 704

office.bihor@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

Către [REDACTED]

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 6020250200945 / 04.02.2025 pentru obiectivul : **PUZ PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE** de la adresa: ORADEA, sat -, strada PIERSICILOR, nr. 4, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 999999, numar cadastral 157798, județul Bihor.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6020250200945 / 25.02.2025

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor 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 24.10.2025**, 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. **u03** și a Certificatului de urbanism nr. **4983 / 25.10.2024**
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 sa 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. 312/352/2002 / 105/265/2002

www.distributie-energie.ro

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

- În zona există LES 0,4kV și LEA 0,4kV la distanțe mai mari decât cele prevăzute în normativele în vigoare.

- 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.

- Se va respecta distanța de minim 1 m între rețelele electrice și orice parte a viitoarei construcții, conform condițiilor impuse în Ordinul ANRE 239/2019 - Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranța aferente capacităților energetice, cu modificările ulterioare - coroborat cu:

- NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice.

- PE 106/2003 - Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de joasă tensiune

Se vor respecta distanțele minime față de rețelele electrice existente în zona conform normativelor tehnice în vigoare NTE 007/08/00, PE 106/2003.

- 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

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

Intocmit
Dacian Buda

Flavius-
Nicolae
Bîtea

Semnat digital de
Flavius-Nicolae
Bîtea
Data: 2025.02.25
11:07:58 +02:00



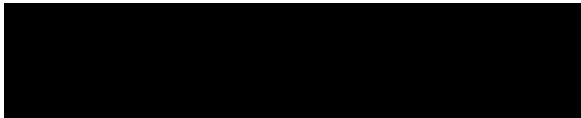


**SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI**

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

Nr. 17049 din 03.01.2025

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet



Stimate Domn,

Ca urmare a cererii de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 20254 din 10.12.2024 (AR-22931), adresată de dumneavoastră, în calitate de coproprietar imobil și inițiator P.U.Z., precum și a solicitării de completare transmisă de instituția noastră - fără răspuns;

În baza *Planșelor aferente proiectului nr. 76_2024/octombrie 2024* elaborat de societatea Atelier Architects Alliance S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 4983 din 25.10.2024 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. Parcelare teren pentru construire locuințe** - amplasament situat în municipiul Oradea, strada Piersicilor, nr. 4, județul Bihor, înscris în C.F. nr. 157798 Oradea, identificat prin nr. cad. 157798.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată perioada de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4983 din 25.10.2024 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.



Neclasificat

1/2

Neclasificat

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

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

ȘEFUL UNITĂȚII



Neclasificat

2/2



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 [redacted], cu domiciliul/sediul în județul BIHOR, municipiul/orașul/comuna ORADEA, sectorul [redacted], cod poștal [redacted] Strada Piersicilor nr. 4, sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], telefon/fax [redacted] e-mail [redacted], înregistrată la nr. 428670 din 01.11.2024

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

AVIZ

Nr. 2471 din 14.11.2024

pentru Planul urbanistic zonal pentru PUZ - Reconversie functionala din UTR ALV in zona de locuire; Parcelare teren pentru construire locuinte si reglementare acces generat de imobilul strada Piersicilor, nr. 4, nr.cad.157798, Liu+ALV; HCL 794/2007

Inițiator: [redacted]

Proiectant: Atelier Architects Alliance SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Anca Bucurean;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ.: Zona de studiu: limita zonei studiate prin PUD aprobat cu HCL nr.794/2007 (PUD - Amplasare locuinte unifamiliale izolate Etapa I - Reglementare accese din strada Piersicilor, Oradea); PUD-ul a produs efecte juridice: terenul cu nr.cad.14657 a fost donat în 2007 municipiului Oradea, s-a emis autorizația de construire nr.1299/2010 pentru construire casa pe terenul cu nr.cad. 155385 care a fost în zona de studiu a PUD-ului aprobat; Având în vedere ca terenul studiat cu nr.cad.14658 se afla parțial în UTR ALV și parțial în UTR Liu, este necesar elaborarea unui PUZ pentru reglementarea și schimbarea zonei functionale a parcelelor din PUD-ul aprobat, parcele care conform PUG au fost incluse în UTR ALV; Suprafata zona studiata = 9.333,0mp; Suprafata propusa spre reglementare (nr.cad.157798) = 5.205mp;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U.:

- UTR: ALV;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: terenuri neurbanizate cu destinație agricolă - livezi și vii;
- H max: (S/D)+P+E;
- POT max = 30,0%; - CUT max = 0,6;
- retragerea față de aliniament: Se stabilește prin documentatii de urbanism sau studiu de oportunitate
- retrageri minime față de limitele laterale: Se stabilește prin documentatii de urbanism sau studiu de oportunitate;
- retrageri minime față de limitele posterioare: Se stabilește prin documentatii de urbanism sau studiu de oportunitate;
- UTR: Liu;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni propuse: locuire (locuinte unifamiliale sau locuinte familiale cu max.2 unitati locative);
- Hmax. coama/atic: înălțimea totală (maximă) nu va depăși 12,0m;
- Regim maxim de înaltime: (S)+P+1+M sau D+P+M/R;
- POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament: 3m - 6m;
- retrageri minime față de limitele laterale: min. 3,0m ;
- retrageri minime față de limitele posterioare: min.6,0m;
- circulații și accese: Accesul la parcele se va realiza din str.Piersicilor, pe un drum privat cu profil transversal de min.6,0m prevazut cu alveola de depasire;
- echipare tehnico-edilitară: se va realiza racordul la rețele de utilitati existente pe str.Piersicilor, prin extinderea acestora.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni propuse: locuire (locuințe unifamiliale sau locuințe familiale cu max.2 unități locative);
- Hmax. coama/atic: înălțimea totală (maximă) nu va depăși 12,0m;
- Regim maxim de înălțime: (S)+P+1+M sau D+P+M/R;
- POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament: min.3,0m de la aliniamentul drumurilor de acces;
- retrageri minime față de limitele laterale: min.3,0m pe o latură și min.2m pe latura cealaltă (excepție facând Lotul 4 care va avea min.3m pe ambele laturi);
- retrageri minime față de limitele posterioare: min.6,0m;
- circulații și accese: Accesul se va realiza din str.Piersicilor, pe un drum privat, cu profil transversal de min.6,0m prevăzut cu alveolă de depășire (se va lărgi drumul de acces existent cu nr.cad.20057 la profil de min.6m, conform PUD aprobat cu HCL nr.794/2007);
- echipare tehnico-edilitară: se va realiza racordul la rețele de utilități existente pe str.Piersicilor, prin extinderea acestora.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.11.2024 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal, cu următoarele condiții:

- Terenul care a generat PUZ-ul (nr.cad.157798) se va dezmembra în 4 loturi destinate amplasării de locuințe și un lot pentru constituirea/lărgirea unui drum privat, care va asigura accesul la loturile noi propuse;

Reglementări pentru Lot 1 - Lot 4

- Funcțiuni: locuințe unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unități locative) și utilizări admise cu condiționari conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, corespunzătoare UTR Liu;
 - Suprafața parcele: min. 900,0mp;
 - Număr loturi propuse: 4 loturi destinate amplasării de locuințe unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unități locative);
 - Regim maxim de înălțime: S+P+1+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax la coama sau la atic = 12,0m;
 - POT max propus = 35,0%; CUT max propus = 0,9;
 - Limita de implantare gard: 6,0m din axul str. Piersicilor, respectiv min.3,0m din axul drumului privat de acces (drum privat propus pentru întregire la min.6,0m conform HCL 794/2007);
 - Limita de implantare clădiri: min.3,0m de la aliniamentul drumurilor de acces;
 - Retrageri față de mejdiile laterale: min.3,0m pe o latură și min.2m pe latura cealaltă, excepție facând anexele aferente locuințelor (filigorii, magazii, etc) care se vor putea amplasa și pe fund de parcelă, cu respectarea codului civil;
 - Retrageri spate: min.6m;
 - Se vor amenaja în incintă:
 - minim un loc de parcare/unitate de locuit, sau parcaj incorporat în clădire;
 - spații verzi organizate pe solul natural, ocupând minim 40% din suprafața totală a parcelei;
 - platforma destinată colectării deșeurilor menajere, accesibilă din spațiul public;
 - Garajele se vor amplasa retrasă la 6,0m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, condiționat de Hmax.= 3,50m;
 - Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației;
- Reglementări pentru parcelele cu nr.cad.16471, nr.cad.155385, nr.cad.158645**
- Funcțiuni: locuințe unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unități locative) și utilizări admise cu condiționari conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, corespunzătoare UTR Liu;
 - Regim maxim de înălțime: S+P+1+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax la coama sau la atic = 12,0m;
 - POT max propus = 35,0%; CUT max propus = 0,9;
 - Limita de implantare gard: 6,0m din axul str. Piersicilor, respectiv min.3,0m din axul drumului privat de acces (drum privat propus pentru întregire la min.6,0m conform HCL 794/2007);
 - Limita de implantare clădiri: min.3,0m de la aliniamentul drumurilor de acces;
 - Retrageri față de mejdiile laterale: min.3,0m, excepție facând anexele aferente locuințelor (filigorii, magazii, etc) care se vor putea amplasa și pe fund de parcelă, cu respectarea codului civil;
 - Retrageri spate: min.4,50m;
 - Se vor amenaja în incintă:
 - minim un loc de parcare/unitate de locuit, sau parcaj incorporat în clădire;
 - spații verzi organizate pe solul natural, ocupând minim 40% din suprafața totală a parcelei;
 - platforma destinată colectării deșeurilor menajere, accesibilă din spațiul public;
 - Garajele se vor amplasa retrasă la 6,0m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, condiționat de Hmax.= 3,50m;
 - Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației;
 - Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente pe str. Piersicilor;
 - Accesul la parcele se va realiza din str. Piersicilor, pe un drum privat de acces (drum privat parțial constituit prin HCL nr.794/2007 - nr.cad.20057, iar prin PUZ se propune întregirea drumului

privat la profil de min.6,0m prevazut cu alveola de depasire); Dupa aprobarea documentatiei de PUZ in Consiliul Local se va proceda la alipirea nr.cad.20057 si a lotului 5 pentru a obtine un drum privat cu latime de min.6,0m prevazut cu alveola de depasire conform HCL nr.794/2007;

- Documentatia se va supune procedurii de consultare a populatiei, conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/2019, modificat cu HCL nr.817/2024).

Prezentul aviz este valabil numai impreuna cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

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

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

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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. 4983 din 25.10.2024, emis de Primăria municipiului Oradea.

Taxa emiterie aviz este 200 lei.

Cu stimă,

Primar
Florin Birta



Arhitect Şef
Radu Fortis

Întocmit:
Maria Turbuc

Vă aducem la cunoştinţă 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 atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei legal justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.



MINISTERUL MEDIULUI
ȘI PĂDURILOR



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU
PROTECȚIA MEDIULUI

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 389 din 24.02.2025

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] cu domiciliul în municipiul Oradea, str. Piersicilor, nr. [redacted] Bihor, privind planul "Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - Conform aviz de oportunitate nr. 1849/05.09.2024, parcelare teren pentru construire locuințe", propus a fi amplasat în municipiul Oradea, str. Piersicilor, nr. 4, nr. cad. 157798, județul Bihor, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor cu nr. 19908 din data de 19.12.2024, respectiv a celor cu nr. 1589 din data de 04.02.2025 și cu nr. 2698 din data de 21.02.2025, în baza:

- HG nr. 12/2005 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 65/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 7/2005 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Agenția pentru Protecția Mediului Bihor:

- Ca urmare a solicitării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 11.02.2025, organizată la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor,
- În urma parcurgerii etapei de încadrare conform HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- În conformitate cu prevederile art. 5, alin. 3 și a Anexei 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative asupra mediului din HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- A informării publice prin anunțuri repetate și în lipsa oricărui comentariu din partea publicului,

decide că:

Planul "Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL - Conform aviz de oportunitate nr. 1849/05.09.2024, parcelare teren pentru construire locuințe", propus a fi amplasat în municipiul Oradea, str. Piersicilor, nr. 4, nr. cad. 157798, județul Bihor, titular: DÓZSA ÁRPÁD, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

Adresa: Bulevardul Dacia, Oradea, jud. Bihor, Cod poștal 410164

Tel.: +4 0259 444 590

Operator de date cu caracter personal

lice@apmbh.anpm.ro

website

http://apmbh.anpm.ro

016/679



Pagină 1 din 5

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

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

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru dezvoltarea activității viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de locuire, fie în privința alocării resurselor;

Obiectul întocmirii PUZ pentru terenul amplasat în Oradea, str. Piersicilor d. 14658, CF. 157798, îl reprezintă realizarea investiției: P.U.Z. Parcelare teren pentru construire locuințe. Parcela studiată are o suprafață de 9537 m², având acces din str. Piersicilor de importanță locală.

Pentru zona studiată, conform C.U. 1414/29.03.2024, terenul studiat în intravilanul localității Oradea și a făcut obiectul P.U.D. aprobat cu HCL nr. 794/31.10.2007 - amplasare locuințe unifamiliale izolate - etapa 1 - reglementare accese din str. Piersicilor propunerile de organizare urbanistică și reglementări specifice:

- modernizarea drumurilor existente: str. Piersicilor și transformarea de categoria III, realizarea unei străzi interioare private în conformitate cu legea 413/2001
- profilul transversal al str. Piersicilor va fi de 12.00 m (carosabil 7.00 m și trotuar pe ambele părți)
- profilul străzii private nou propusă va fi de 6.00 m și alveolă de de întoarcere pe capătul străzii.

Vecinătățile terenului sunt:

- la vest - terenuri cu și pentru locuințe
- la nord - terenuri cu locuințe
- la est - terenuri cu și pentru locuințe, drum privat
- la sud - str. Piersicilor

Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Oradea în partea de sud-vest, cu destinația de locuințe individuale cu regim mic de înălțime dispuse pe un parcellar de tip Suprafața de 9333 mp provine din CF. 157798 (5205 mp) care face obiectul și din parcelele învecinate care fac parte din zona de studiu și anume: cad. 158645 (841 mp), cad. 155385 (945 mp), cad. 16471 (1894), cad. 20057 (448 mp). Astfel suprafața însumată este 5205+841+945+1894+448 = 9333 mp.

Circulația

Amplasamentul studiat are front la str. Piersicilor de unde se realizează accesul către parcela studiată.

Drumul propus prin PUD aprobat cu HCL nr. 794/31.10.2007 este de tip asfalt, dintr-un drum de piatră cu o lățime de 6.00 m.

Prevederi ale PUG

Din punct de vedere P.U.G. zona este situată în intravilanul localității Oradea și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonelor de locuințe individuale.

Conform PUG Oradea, terenul este amplasat parțial în U.T.R. Liv. și parțial în U.T.R. Alv.

Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

Prin propunerea de urbanism, nu se afectează proprietățile învecinate și funcțiunea prevăzută în P.U.G., respectiv zonă rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban, locuințe colective.

Terenul este proprietate privată aparținând domeniului public al orașului Oradea, în baza actului urbanism nr. 4983 din data de 25.10.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea, extrasului de Carte Funciară nr. 157798 Oradea.

Suprafața totală a terenului este de 5205 mp.

Pe teren există 3 construcții: C1 - casă cu regim de înălțime P, suprafața construită la sol de 117,2 mp, C2 - anexă cu regim de înălțime S+P, în suprafața construită la sol de 34,3 mp, C3 - anexă cu regim de înălțime P, în suprafața construită la sol de 1 mp, C4 - filigorie, cu regim de înălțime P, în suprafața construită la sol de 25,6 mp.

Conform CF 157798 din data de 02.10.2024, categoria de folosință este curți, construcții în suprafață de 850 mp, arabil în suprafață de 850 mp, mp și livadă în suprafață de 2640 mp.

Modernizarea circulației

Modernizarea drumurilor în zona studiată nu este necesară în cazul str. Livezilor deoarece este o stradă cu profil transversal constituit de 12.00 m (cu două benzi de circulație, trotuar și spațiu verde pe ambele părți ale carosabilului), iar în cazul drumului privat propus se va amenaja carosabil și trotuar pe partea stângă a drumului cu profil transversal de 6.00 m.

Se vor asigura minim o parcare/lot și parcări normate în funcție de viitoarea destinație funcțională a loturilor identificate cu respectarea anexe 2 la RLU PUG.

Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici :

Prezentul P.U.Z. propune reglementarea urbanistică a parcelelor studiate cu următoarele specificații:

Se propune lotizarea terenului care a generat PUZ - ul identificat prin nr. cad. 14658, CF 157798 în 5 loturi din care unul este destinat întregirii drumului de acces conform PUD aprobat cu HCL nr. 174/31.10.2007, 3 loturi pentru locuințe cu suprafața de 900 mp și un lot pentru locuință cu suprafața de 1880 mp

P.O.T. max.: 35%

C.U.T. max.: 0.9

regim de înălțime locuințe maxim : (S)+P+E/M

H. la coamă: maxim 10.00 m

retragere aliniament: minim 3.00 m

retragere lateral dreapta: minim 2.00 m

retragere lateral stânga: minim 4.00 m

retrageri spate: minim 6.00 m

spațiu verde: minim 40%

1 loc parcare/lot

utilizări admise: locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora

pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conform Cod Civil

pentru toate situațiile se vor respecta prevederile conform OMS 119/2014.

Echiparea edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, loturile studiate pot fi deservite de:

rețea alimentară cu apă - lotul este afectat/deservit de rețele de apă

rețea canalizare menajeră - lotul este afectat/deservit de rețele de canalizare

rețea energie electrică - lotul este cu acces la rețeaua electrică

rețea termie - lotul nu este afectat/deservit de rețele de termie

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă este cazul) sau în regim propriu.

Din punct de vedere al poluării, lotul studiat nu constituie sursă de poluare de nici un fel.

Deșeurile vor fi depozitate în incintă și colectate de către o firmă specializată.

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

Planul se încadrează în Planul Urbanistic General al municipiului Oradea.

Folosința actuală a terenului este teren cu menționarea categoria de folosință din C.F. - curți, construcții, construcție cu menționarea destinației conform C.F. - construcție C1 (locuință), construcție C2 (anexă), construcție C3 (anexă), construcție C4 (anexă- fără acte), în intravilanul Municipiului Oradea, conform Certificatului de urbanism nr. 4983 din data de 25.10.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea,

Destinația propusă:

- destinația stabilită prin PUG nou, Parțial zonă Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban + parțial zonă ALV - Zonă a terenurilor agricole situate în intravilan - livezi și vii

- destinația stabilită prin PUD aprobat prin HCL nr. 794/31.10.2007 - Amplasare locuințe unifamiliale izolate - etapa I - Reglementare accese din strada Piersicilor, Oradea.

- Imobilul este situat în zonă de protecție construcții cu înălțime de peste 10 m - DJTS

Imobilul este situat în zonă de protecție linie energie electrică

Imobilul este situat în zonă de protecție aeroport (Disp, PAPI, NDB),

Imobilul este situat în zonă cu potențial de alunecare mic,

Imobilul este situat în zonă cu potențial de alunecare redus,

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.aspm.ro

website: <http://apmbh.aspm.ro>

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



Din punct de vedere regional și județean planul se încadrează în Strategia de dezvoltare durabilă a județului Bihor pentru perioada 2021-2027.

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

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

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

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

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

Planul respectă prevederile legislației naționale și comunitare de mediu.

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

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

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

✓ OUG 92/2021 privind gestiunea deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

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

b) *natura cumulativă a efectelor;*

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

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

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);*
Se va respecta legislația în vigoare.

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

Planul se implementează în intravilanul municipiului Oradea, str. Piersicilor, nr. 4, nr. cad. 157798, cu suprafața terenului de 5205 mp, conform Certificatului de urbanism nr. 4983 din data de 25.10.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea.

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

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

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

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

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

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

Obligațiile titularului:

✓ Respectarea legislației de mediu în vigoare.

✓ Respectarea OUG 92/2021 privind gestiunea deșeurilor, aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.

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

✓ Respectarea avizului de oportunitate nr. 1849 din 05.09.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea,

✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 4983 din data de 25.10.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea.

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



✓ Conform punctului de vedere al Inspectoratului pentru Situații de Urgență Crișana, emis în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 15.01.2025, *în cazul drumurilor care depășesc lungimea de 25 metri, este necesar cel puțin 9 m lățime.*

✓ Conform punctului de vedere nr. D-AA/22701 din data de 12.02.2025, emis de Administrația Bazinală de Apă Crișuri, pentru realizarea proiectului propus **NU** se impune necesitatea onținerii Avizului de Gospodărire a Apelor, conform Legii Apelor 107 din 1996, cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

✓ Anunțuri publice pentru declanșarea etapei de încadrarea a planului, publicate în cotidianul "JURNAL BIHOREAN" din datele de 16.12.2024 și 18.12.2024.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat pe site-ul Agenției pentru Protecția Mediului Bihor împreună cu Draftul deciziei în data de 16.01.2025.

✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul "JURNALUL BIHOREAN" din data de 16.01.2025.

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

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în totalitate titularului planului.

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

Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului.

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

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

Director executiv,
Sanda Daniela MERCEA

Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații

Timea MARE

Întocmit
MAGYAR Brigita

S.C. SOIL PROSPECT S.R.L.

str. Iosif Silvia Fogarasi, nr. 31, ORADEA

e-mail: mihneagavrilitgavril@gmail.com

Mobil: 0755 103562



STUDIU GEOTEHNIC

Nr. studiu: SP 219 _2025

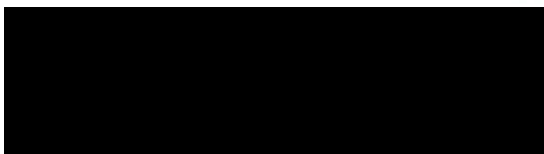
STUDIU GEOTEHNIC (S.G.)

Obiect: evindetiarea potențialului de producere a alunecărilor,
conform ind. GTO06-97

Obiect: determinarea parametrilor geotehnici ai terenului de fundare în
vederea realizării de imobile în perimetrul cercetat

pentru
PROIECT:

PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
CONF. AO NR. 1849/05.09.2024, str. Piersicilor, nr. cad. 14658,
C.F. 157798, mun. Oradea, jud. Bihor



ÎNTOCMIT:
ing. geol. GĂVRILUȚ MIHNEA GAVRIL

VERIFICAT:
ing. geol. GĂVRILUȚ MIRCEA



S.C. SOIL PROSPECT S.R.L.
C.U.I. 43059044
Mobil: 0755 103562
e-mail: mihneagavrilutgavril@gmail.com
Nr. studiu: SP 219_2025

STUDIU GEOTEHNIC (S.G.)

Obiect: evindețierea potențialului de producere a alunecărilor,
conform ind. GTOO6-97

Obiect: determinarea parametrilor geotehnici ai terenului de fundare
în vederea realizării de imobile în perimetrul cercetat

pentru
PROIECT:

PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
CONF. AO NR. 1849/05.09.2024, str. Piersicilor, nr. cad. 14658,
C.F. 157798, mun. Oradea, jud. Bihor

SCOP: studiul geologo-geotehnic pentru evaluarea caracteristicilor geotehnice ale stratelor care definesc structura geologică a versantului cu orientare NNW-ică la nivelul căruia se dezvoltă și strada Piersicilor, în vederea amenajării acestuia în zona treimeii mijlocii, **respectiv parcelării pentru proiectarea de imobile**, în perimetrul definit de nr. cadastral 14658.

În acest sens s-au executat 2 (două) foraje geotehnice cu caracter structural, respectiv trei (3) penetrări dinamice mijlocii tip PDM 3020 PAGANI, pentru definirea structurii geologice a versantului, care au interceptat atât depozite ale formațiunii acoperitoare, cât și formațiunea de bază, executate conform SR EN ISO 22476/2 – 2006.

Lucrările au fost dispuse pe un profil transversal pe structură și amplasate conform plan de situație anexat, elaborat de către proiectantul general. Lucrările au fost executate în conformitate cu normativele tehnice în vigoare, respectiv:

- **NP 074/2022** – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- **SR EN ISO 14688/1 – 2018** – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere;
- **SR EN ISO 14688/2 – 2018** – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare;
- **SR EN 1997/1 – 2006** – EUROCOD 7: Proiectarea geotehnică; Partea 1: Reguli generale;
- **SR EN 1997/2 – 2008** – EUROCOD 7: Proiectarea geotehnică; Partea 2: Investigarea și încercarea terenului;
- **SR EN ISO 22476/2 – 2006** – Cercetări și încercări geotehnice. Încercări pe teren. Partea 2: Încercarea de penetrare dinamică
- **NP 126 – 2014** – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- **NP 112 – 2014** – Proiectare fundațiilor de suprafață;
- **STAS 6054 – 77** – Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț pe teritoriul României.
- **P 100 – 2013** – Zonarea seismică a teritoriului României.
- GHID PRIVIND IDENTIFICAREA ȘI MONITORIZAREA ALUNECĂRILOR DE TEREN ȘI STABILIREA SOLUȚIILOR CADRU DE INTERVENȚIE ÎN VEDEREA PREVENIRII ȘI REDUCERII ACESTORA, PENTRU SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE A CONSTRUCȚIILOR, REFACEREA ȘI PROTECȚIA MEDIULUI” – **ind. GTO06-97.**

2. DATE GENERALE DE CUNOAȘTERE

2.1. GEOMORFOLOGIC – arealul studiat aparține unității geomorfologice definită de Dealurile Oradiei, dezvoltată la nord de unitatea depresionară a văii Crișului Repede, cu altitudini peste 150 – 200 m, dealuri cu pante domoale și văi cu energii de relief scăzute.

Culmea deluroasă are orientare EST-VEST și mărginește la nord-vest str. Piersicilor. Versantul nordic are dezvoltare largă, înclinare care nu depășește 5° și este mobilat longitudinal cu trei străzi importante, str. Prunilor, str. Paleuui și str. Pădurii. Versatul are altitudini peste 200 m, coame prelungi și pante relativ domoale. Au constituit în timp zone în care s-au dezvoltat culturi de viță de vie și pomi fructiferi, în mod intensiv în perioada postbelică.

În această perioadă nu se cunosc fenomene de instabilitate morfogeostructurală care să afecteze echilibrul dinamic al structurii geologice.

Conform studiului elaborat de colectivul de geotehnică al S.C. Proiect Bihor S.A. "Identificarea zonelor expuse la riscuri naturale din perimetrul administrativ al municipiului Oradea" versantul nordic este situat în zona a 3-a și a 4-a, definite ca **"zonă cu potențial redus și mic"**.

Amplasamentul studiat este situat în zona treimeii mijlocii a versantului cu orientare NNW-SSE.

În perimetrul studiat nu se cunosc fenomene de dezechilibru, al depozitelor sedimentare.

Panta redusă sub 5°, nu a favorizat procese de dezechilibru gravitațional la nivelul formațiunii acoperitoare, manifestată „IN SITU” – de tipul curgerilor lente pe versant.

În profilul geologic interpretativ s-au evidențiat structuri de sedimentare cu procese de eroziune geologice reduse, atât la nivelul depozitelor formațiunii acoperitoare, cât și la nivelul formațiunii de bază.

Din observațiile de la fața locului și din informațiile din zonă, la nivelul depozitelor proluviale nu se cunosc izvoare de apă și nici orizonturi purtătoare de apă subterană.

Lucrările executate au pus în evidență structura geologică cu depozite din alcătuirea formațiunii acoperitoare și ale formațiunii de bază, la nivelul strict al arealului definit de nr. cadastral explicitat în conținutul proiectului.

2.2. GEOLOGIC – zona aparține structurii geologice majore depresionare a Câmpiei Pannonice, în care succesiunea geologică este dată de complexul argilelor și nisipurilor pannoniene s.s. și s.l., de culoare cenușiu-vineție la cafenie cu tente verzui, peste care se dispun discordant formațiuni recente – formațiunea acoperitoare, pleistocen-cuaternară, identificată și în lucrările executate.

Formațiunile interceptate sunt formațiuni recente deluvial-eluviale și respectiv depozite pannonian s.l. aparținând formațiunii de bază.

Structural, stratele formațiunii de bază sunt orizontale, iar formațiunea acoperitoare are grosimi variabile și reflectă morfologia actuală a terenului.

FORMAȚIUNEA ACOPERITOARE – interceptată până la adâncimi de -6,0m/CTA (cota terenului actual) în F1-PDM1, la -9,40m/CTN în F2-PDM3, este caracterizată de pământuri din domeniul argilelor cu praf. Pământurile din constituția formațiunii acoperitoare au fost definite ca și TERENURI MEDII cf. NP 074 – 2022, datorită caracterului SLAB CONTRACTIL – PUCM.

FORMAȚIUNEA DE BAZĂ – în lucrările executate pannonianul tip s.l. („senso largo”), din punct de vedere granulometric prezintă o succesiune monotonă de argile.

Stratele pannonianului s.s. nu au fost interceptate pe adâncimea investigată.

Stratele investigate sunt în relație de continuitate de sedimentație, și sunt, d.p.d.v. structural, caracterizate de dezvoltare la nivel regional.

Sunt caracterizate de înclinare morfostructurală de 2,5-3° spre VNV, sunt relativ omogene și prezintă stabilitate locală și generală.

2.3. HIDROGEOLOGIC – apele subterane nu au fost interceptate la nivelul formațiunii acoperitoare, nici sub formă de acumulări datorate infiltrațiilor de suprafață.

La baza versantului nu se cunosc areale cu umidități accentuate sau izvoare.

Trecerea la depozitele formațiunii de bază nu evidențiază acumulări de ape la baza depozitelor formațiunii acoperitoare.

Formațiunea de bază, conform datelor de cunoaștere generală, cantonează orizonturi acvifere cu debite apreciabile la adâncimi de 50 – 80 m sub cota râului Crișul Repede.

2.4. HIDROLOGIC – apele de suprafață sunt tributare bazinului hidrografic al râului Crișul Repede, respectiv afluenților acestuia, cu debite permanente sau nu.

2.5. GEOTEHNIC – Stratele puse în evidență, atât ale formațiunii de bază, cât și ale celei acoperitoare, se caracterizează prin omogenitate structurală și din punct de vedere al caracteristicilor geotehnice.

Parametrii pământurilor interceptate în lucrările executate sunt redați în anexele-FIȘE FORAJE GEOTEHNICE. În capitolul *Lucrări de cercetare executate* sunt descrise stratele interceptate, caracterizate de parametri geotehnici medii și minimi de calcul, în conformitate cu normativele în vigoare.

3. CERCETAREA TERENULUI DE FUNDARE

Lucrările geotehnice executate, amplasate după criterii geomorfologice, transversal pe structură, conform plan de situație – sc. 1:500, au pus în evidență următoarea succesiune litostratigrafică, astfel:

FORMATIUNEA ACOPERITOARE - FA:

– evindețiată până la adâncimea de -6,0m/CTN (cota terenului natural) în F1-PDM1, respectiv -9,40m/CTN în F2-PDM3, este caracterizată de pământuri din domeniul argilei cu praf, mulând paleorelieful panonian.

În lucrările executate, stratele din constituția formațiunii acoperitoare, definite conform determinărilor de laborator și respectiv conform penetrărilor dinamice mijlocii tip PDM 3020, sunt:

STRAT FA_1_argile cu praf maroniu-cenușiu-negricioase,
PLASTIC CONSISTENTE/VÂRTOASE după Ic,
UMEDE/FOARTE UMEDE după Sr, PUȚIN ACTIVE – PUCM;
- grosime strat: 1,80m – 3,60m
P. conv. de bază = 280-302 kPa
TEREN MEDIU CF. NP 074-2022

Caracteristici fizico-mecanice	Simbol	Unitate de măsură	Valoare
Indicele porilor	e	-	0,62-0,70
Indicele de consistență	Ic	-	0,75-0,95
Gradul de umiditate	Sr	-	0,71-0,97
Greutate volumică în stare naturală	γ	KN/mc	18,53-19,73
Indicele de activitate	IA	-	0,71-0,81
Umflarea liberă	UL	%	90
Unghi de frecare int.	$\emptyset$	°	14,5-15
Coeziunea	c	kPa	35

STRAT FA_2_argile cu praf maronii, PLASTIC VÂRTOASE după Ic
PRACTIC SATURATE după Sr,

- grosime strat: 1,0m – 1,80m

P. conv. de bază = 283-324 kPa

TEREN MEDIU CF. NP 074-2022

Caracteristici fizico-mecanice	Simbol	Unitate de măsură	Valoare
Indicele porilor	e	-	0,59-0,61
Indicele de consistență	Ic	-	0,84-0,98
Gradul de umiditate	Sr	-	0,93-0,96
Greutate volumică în stare naturală	γ	KN/mc	19,95-19,97
Indicele de activitate	IA	-	0,83-0,86
Umflarea liberă	UL	%	-
Unghi de frecare int.	$\emptyset$	°	15
Coeziunea	c	kPa	39

STRAT FA_3_argile cu praf cafeniu-cenușiu-maronii,
PLASTIC VÂRTOASE după Ic, PRACTIC SATURATE după Sr
 - grosime strat: 1,60m – 4,00m

P. conv. de bază = 315-330 kPa

TEREN MEDIU CF. NP 074-2022

Caracteristici fizico-mecanice	Simbol	Unitate de măsură	Valoare
Indicele porilor	e	-	0,58-0,72
Indicele de consistență	Ic	-	0,87-0,92
Gradul de umiditate	Sr	-	0,81-0,95
Greutate volumică în stare naturală	γ	KN/mc	18,62-20,0
Indicele de activitate	IA	-	0,83-0,63
Umflarea liberă	UL	%	-
Unghi de frecare int.	$\emptyset$	°	14-16
Coeziunea	c	kPa	33-39

FORMATIUNEA DE BAZĂ – pannonian s.l. - FB:

STRAT FB_4 – argile verzui cu intercalații gălbui,
PLASTIC TARI după Ic, PRACTIC SATURATE după Sr;
- grosime strat: ord. metrilor
P. conv. de bază = 350-500 kPa
TEREN BUN CF. NP 074-2022

Caracteristici fizico-mecanice	Simbol	Unitate de măsură	Valoare
Indicele porilor	e	-	0,61
Indicele de consistență	Ic	-	0,76
Gradul de umiditate	Sr	-	1,31
Greutate volumică în stare naturală	γ	KN/mc	21,21
Indicele de activitate	IA	-	0,82
Umflarea liberă	UL	%	-
Unghi de frecare int.	$\emptyset$	°	17
Coeziunea	c	kPa	53

4. CONSTATĂRI, CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Cercetările efectuate pe acest amplasament au drept scop:

- determinarea structurii geologice a formațiunilor deluroase din care face parte și versantul cercetat;
- definirea parametrilor geotehnici pentru pământurile din compoziția fiecărui strat;
- recomandări de fundare la nivelul amplasamentului;
- evaluarea gradului de risc al formațiunilor sedimentare, conform „GHID PRIVIND IDENTIFICAREA ȘI MONITORIZAREA ALUNECĂRILOR DE TEREN ȘI STABILIREA SOLUȚIILOR CADRU DE INTERVENȚIE ÎN VEDEREA PREVENIRII ȘI REDUCERII ACESTORA, PENTRU SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE A CONSTRUCȚIILOR, REFACEREA ȘI PROTECȚIA MEDIULUI” – ind. GTOO6-97;

4.1. Conform studiului elaborat de colectivul de geotehnică al S.C. Proiect Bihor S.A. „Identificarea zonelor expuse la riscuri naturale din perimetrul administrativ al municipiului Oradea” versantul nordic este situat în zona a 3-a și a 4-a, definite ca **“zonă cu potențial redus și mic”**.

Amplasamentul studiat este situat pe un versant cu orientare NNW-SSE, în zona treimeii mijlocii a versantului.

În perimetrul studiat, respectiv la nivelul întregului versant, nu se cunosc fenomene de dezechilibru, al depozitelor sedimentare.

Panta redusă sub 5°, nu a favorizat procese de dezechilibru gravitațional la nivelul formațiunii acoperitoare, manifestată „IN SITU” – de tipul curgerilor lente pe versant.

În profilul geologic interpretativ s-au evidențiat structuri de sedimentare de la baza versantului, cu procese de eroziune geologice reduse, atât la nivelul depozitelor formațiunii acoperitoare, cât și la nivelul formațiunii de bază.

La nivelul perimetrului studiat nu sunt evidente configurații tipice geomorfologice, care să denote areale caracterizate de instabilități morfoge structurale ale formațiunii acoperitoare, alunecări de de tipul retrogresiv – delapsiv sau ale formațiunii de bază, alunecări progresive – advancing landslides.

Din observațiile de la fața locului și din informațiile din zonă, la nivelul depozitelor proluviale nu se cunosc izvoare de apă și nici orizonturi purtătoare de apă subterană.

Lucrările executate au pus în evidență structura geologică cu depozite din alcătuirea formațiunii acoperitoare și ale formațiunii de bază, la nivelul strict al arealului definit de nr. cadastral explicat în conținutul proiectului.

4.2. Pământurile interceptate în lucrările executate sunt depozite recente, pleisocen-holocen aparținând cuverturii acoperitoare și depozite panoniene, aparținând formațiunii de bază.

Stratele panonianului sunt quasiorizontale – înclinate cu 2,5-3° spre SV, conform datelor generale de cunoaștere, sunt relativ omogene – cu îndințări de faciesuri argilo-nisipoase – marnoase.

4.3. Apele subterane nu au fost interceptate pe adâncimea investigată, fiind cantonate în cadrul depozitelor permeabile ale formațiunii de bază, la adâncimi mai mari – 10,0m.

Formațiunea acoperitoare poate cantona ape de infiltrație cu caracter nepermanent și debite reduse în perioadele cu precipitații abundente.

4.4. Apele de suprafață beneficiază de un regim adecvat, echilibrat de drenare și colectare la suprafața terenului, impunându-se totodată asigurarea optimă a scurgerilor de suprafață și în condițiile construirii cu imobile, și în special a unor eventuale spații la nivelul subsol/demisolului.

4.5. Stratele puse în evidență, atât ale formațiunii de bază, cât și ale celei acoperitoare, se caracterizează prin omogenitate structurală, cât și din punct de vedere al caracteristicilor geotehnice.

Parametrii pământurilor interceptate în lucrările executate sunt redați în anexa „Fișa forajului geotehnic”. În capitolul 4 – *Parametrii geotehnici ai pământurilor interceptate*, sunt descrise stratele interceptate, caracterizate de parametri geotehnici medii și minimi de calcul, în conformitate cu normativele în vigoare.

4.6. Parametrii geo - seismici, conform indicativ P100 – 2013, sunt:

- perioada de colț T_c (sec.) = 0,7
- accelerația gravitațională a_g IMR=225 ani = 0,15g.

Conform SR-11100-93 gradul de intensitate seismică (al cutremurelor) în zona amplasamentului cercetat este de 7 grade (scara MSK), zona seismică de calcul E.

4.7. Adâncimea de îngheț este de 0,80 m, conform STAS 6054/77.

4.8. Încadrarea prealabilă a lucrării în CATEGORIA GEOTEHNICĂ asociată cu RISCUL GEOTEHNIC s-a făcut, conform NP 074 - 2014 (tabelul A3 și tabelul A4), funcție de următorii factori, cu următorul punctaj, astfel:

- condițiile de teren: **terenuri medii** - 3 puncte;
- apa subterană: **fără epuismențe** - 1 puncte;
- clasificarea construcției după categoria de importanță: **redușă** - 2 puncte;
- vecinătăți: **fără riscuri** - 1 puncte;
- zona seismică: a_g IMR=225 ani = 0,15g - 2 puncte

Conform acestui punctaj realizat (6 - 9 puncte) rezultă:

- Riscul geotehnic - "REDUS"
- Categoria geotehnică - "1"

4.9. **CONCLUZII privind RISCUL NATURAL la alunecări de teren pentru perimetrul studiat și proximitatea acestuia,**

conform „GHID PRIVIND IDENTIFICAREA ȘI MONITORIZAREA ALUNECĂRILOR DE TEREN, etc.” - ind. GT 006-97;

Stratele au grosimi apreciabile și dezvoltare regională și constituie depozite deluvial-eluviale, care repauzează peste depozitele rocii de bază - pannonian.

Roca de bază - depozitele pannoniene sunt stabile, consolidate, iar stratele au grosimi de ordinal metrilor, sunt orizontale și au dezvoltare regională.

Pentru perimetrul situat pe str. Piersicilor nr. cad. 14658.

RISCUL DE PRODUCERE A UNOR DEZECHILIBRE MORFOSTRUCTURALE NATURALE - ALUNECĂRI DE TEREN, pentru depozitele FORMAȚIUNII

ACOPERITOARE de vârstă pleistocen sup.-holocene și respectiv ale formațiunii de bază din constituția versantului est-vestic, este conform GT 006-97:

POTENȚIALUL DE ALUNECARE SCĂZUT și
PROBABILITATE DE PRODUCERE A ALUNECĂRILOR REDUSĂ și
COEFICIENTUL DE RISC CORESPUNZĂTOR $k < 0,1$

Calculul potențialului de alunecare s-a făcut conform criteriilor stabilite, de „GHID PRIVIND IDENTIFICAREA ȘI MONITORIZAREA ALUNECĂRILOR DE TEREN, etc.” - ind. GT 006-97, obținându-se următoarele valori, astfel:

- pentru criteriul litologic $K_a = 0,50$
- pentru criteriul geomorfologic $K_b = 0,30$
- pentru criteriul structural $K_c = 0,30$
- pentru criteriul hidrologic și climatic $K_d = 0,30$
- pentru criteriul hidrogeologic $K_e = 0,10$
- pentru criteriul seismic $K_f = 0,50$
- pentru criteriul silvic $K_g = 0,80$
- pentru criteriul antropogen $K_h = 0,10$

$$k_m = (K_a \times K_b) / 6 \times (K_c + K_d + K_e + K_f + K_g + K_h) = 0,052$$

4.10. Lucrările executate, respectiv două (2) foraje geotehnice cu caracter structural și trei (3) penetrări dinamice mijlocii tip PDM 3020, amplasate pe un profil transversal, după criterii morfogeostructurale, justifică realizarea de construcții în perimetrul cercetat.

Pentru proiectarea construcțiilor și a lucrărilor edilitare – acces și rețele de apă și canalizare, se recomandă definirea în faza de proiect tehnic a măsurilor, care presupun:

- Lucrările de amenajare a suprafeței versantului presupun ca o condiție sine qua non, aducerea pantelor mai mari de 12° la valori egale sau mai mici, pentru condiții normale de fundare.

Această condiție este asigurată la nivelul perimetrului studiat, panta terenului nu depășește 5° .

De asemenea, panta terenului, încadrează structura geologică a straturilor puse în evidență, în structuri geologice monoclinale, cu strate practic orizontale.

Pe baza datelor de mai sus, considerăm, că sunt îndeplinite toate condițiile, care asigură stabilitatea structurală a depozitelor sedimentare, inclusiv în condițiile încărcării cu construcții a terenului, încărcări care se încadrează la sarcini fundamentale și în CONCLUZIE NU SUNT NECESARE STUDIILE DE STABILITATE A STRUCTURII GEOLOGICE A VERSANTULUI, în limitele și proximitatea perimetrului studiat.

- Nu sunt necesare lucrări speciale de susținere și amenajare a versantului, pentru execuția construcției proiectate.
- De asemenea **lucrările de colectare și dirijare a apelor de suprafață** se recomandă a fi dalate sau betonate, pentru conservarea parametrilor geotehnici ai terenului de fundare.

4.11. Lucrările executate în faza de teren și în faza de laborator impun următoarele RECOMANDĂRI DE FUNDARE la nivelul perimetrului studiat, astfel:

- **RECOMANDĂM fundarea directă prin fundații continue;**
- **stratul bun de fundare este stratul FA_I – argile cu praf maroniu-negricioase, PLASTIC CONSISTENTE/VÂRTOASE după I_c , UMEDE/FOARTE UMEDE după S_r , PUȚIN ACTIVE – PUCM (interval: 0,80 – 2,80m în F1-PDM1, 0,60 – 3,80m în PDM2, 0,80 – 1,80m în F3-PDM3, 0,80 – 3,60m în PDM4) definite de**
P. conv. de bază = 280-302 kPa
TEREN MEDIU/DIFICIL CF. NP 074-2022
- **ADÂNCIMEA DE FUNDARE RECOMANDATĂ este -1,20m/CTN; adâncimea de fundare se va decide în faza de proiect tehnic pentru fiecare construcție în parte, în urma unor lucrări geotehnice executate în perimetrele strict construibile.**
- **se recomandă și armarea la talpă a fundației în condițiile în care trenul de fundare este caracterizat de CONTRACTILITATE;**

- pentru construcția de spații la nivelul demisolului se impun lucrări de hidroizolații pentru preîntâmpinarea infiltrațiilor de apă de la suprafață.

4.12. OBSERVAȚII IMPORTANTE FINALE:

OBS. 1 – din punct de vedere geotehnic, realizarea construcției proiectate, **FAVORIZEAZĂ**, conservarea și stabilizarea echilibrului dinamic al formațiunilor ce alcătuiesc complexul geologo-geotehnic al versantului est-vestic la nivelul căruia se găsește strada Piersicilor, în condițiile respectării recomandărilor din acest studiu și adătelor noi din faza de proiect tehnic.

OBS. 2 Calculul de stabilitate a versantului pe baza parametrilor geotehnici de bază și a relației structurale dintre stratele din constituția versantului, **NU ESTE RECOMANDAT** în condițiile unui areal cu structură geologică monoclinală și strate practic orizontale, definite ca și **TERENURI BUNE** – NP074/2022 și conform concluziilor privind **RISCUL LA ALUNECARE** – paragraf 4.9.

OBS. 3 Nu sunt necesare lucrări speciale de susținere și amenajare a versantului, pentru execuția construcțiilor care se vor proiecta. Se impun lucrări care să colecteze și dirijeze apele de suprafață, ca și măsură de conservare a parametrilor geotehnici de la nivelul terenului de fundare.

OBS. 4 RISCUL GEOTEHNIC – REDUS, conform **NP 074-2022**, care definește strict condițiile de fundare la nivelul amplasamentului cercetat, respectiv

POTENTIALUL DE ALUNECARE SCĂZUT și
PROBABILITATE DE PRODUCERE A ALUNECĂRILOR REDUSĂ și
COEFICIENTUL DE RISC CORESPUNZĂTOR $k < 0,10$, definit

conform, „GHID PRIVIND IDENTIFICAREA ȘI MONITORIZAREA ALUNECĂRILOR DE TEREN, etc.” – ind. GT 006-97, și respectiv caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare permit acceptarea amplasării de construcții, proiectate conform concluziilor și recomandărilor din prezentul STUDIU GEOTEHNIC.

2025, ORADEA

ÎNTOCMIT:
ing. geol. GĂVRILUȚ MIHNEA GAVRIL





Lucrare

Amplasament

Beneficiar

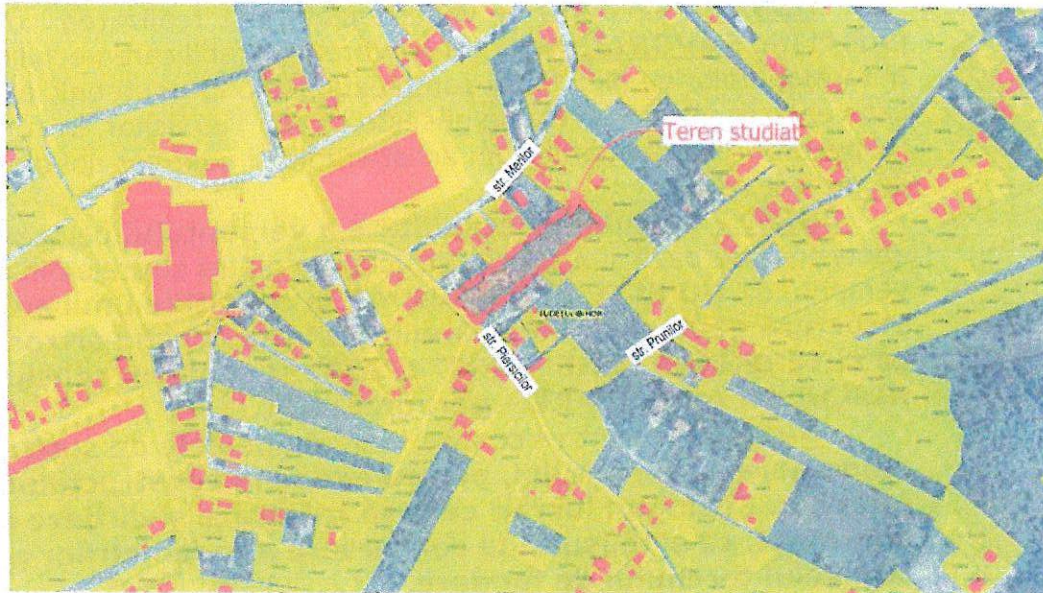
U01

: PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF.
AO NR. 1849/05.09.2024

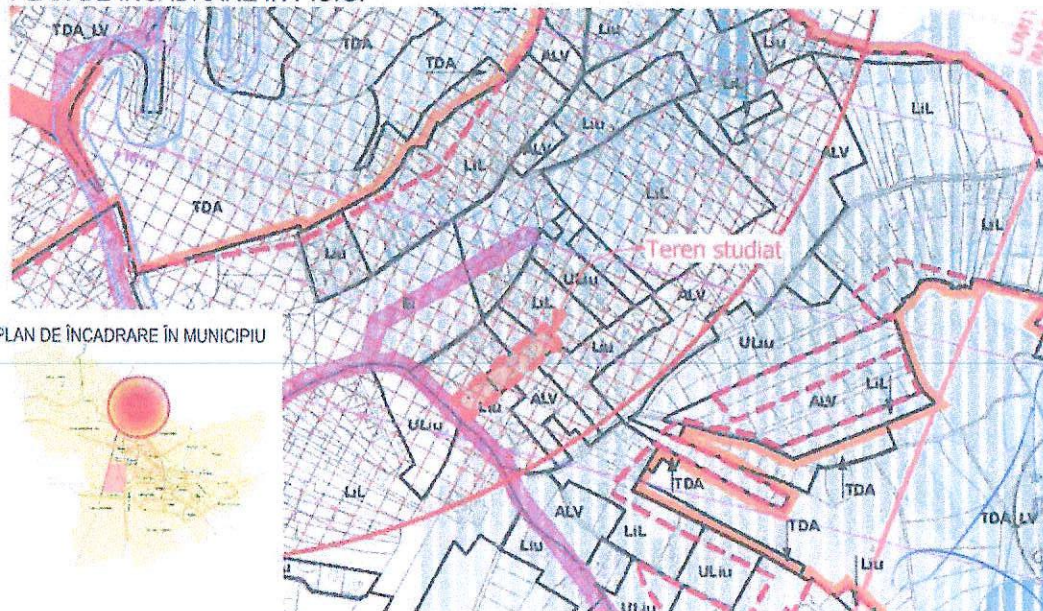
: Mun. Oradea, str. Piersicilor, nr. cad. 14658, CF 157798

INCADRARE ÎN ZONĂ, sc. 1:3000
INCADRARE ÎN P.U.G.

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
SC. 1:3000



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU

S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.
PROIECTARE DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM



Com. Nojond, localitatea Livada de Bihor, nr. 243

LUCRARE PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF. AO NR.
1849/05.09.2024

Mun. Oradea, str. Piersicilor, nr. cad. 14658, CF 157798

ȘEF PROIECT arh. Anca Bucurean

PROIECTANT arh. Anca Bucurean

ÎNTOCMIT arh. Anca Bucurean

DATA SCARA PL. NR. PR. NR.

OCTOMBRIE
2024

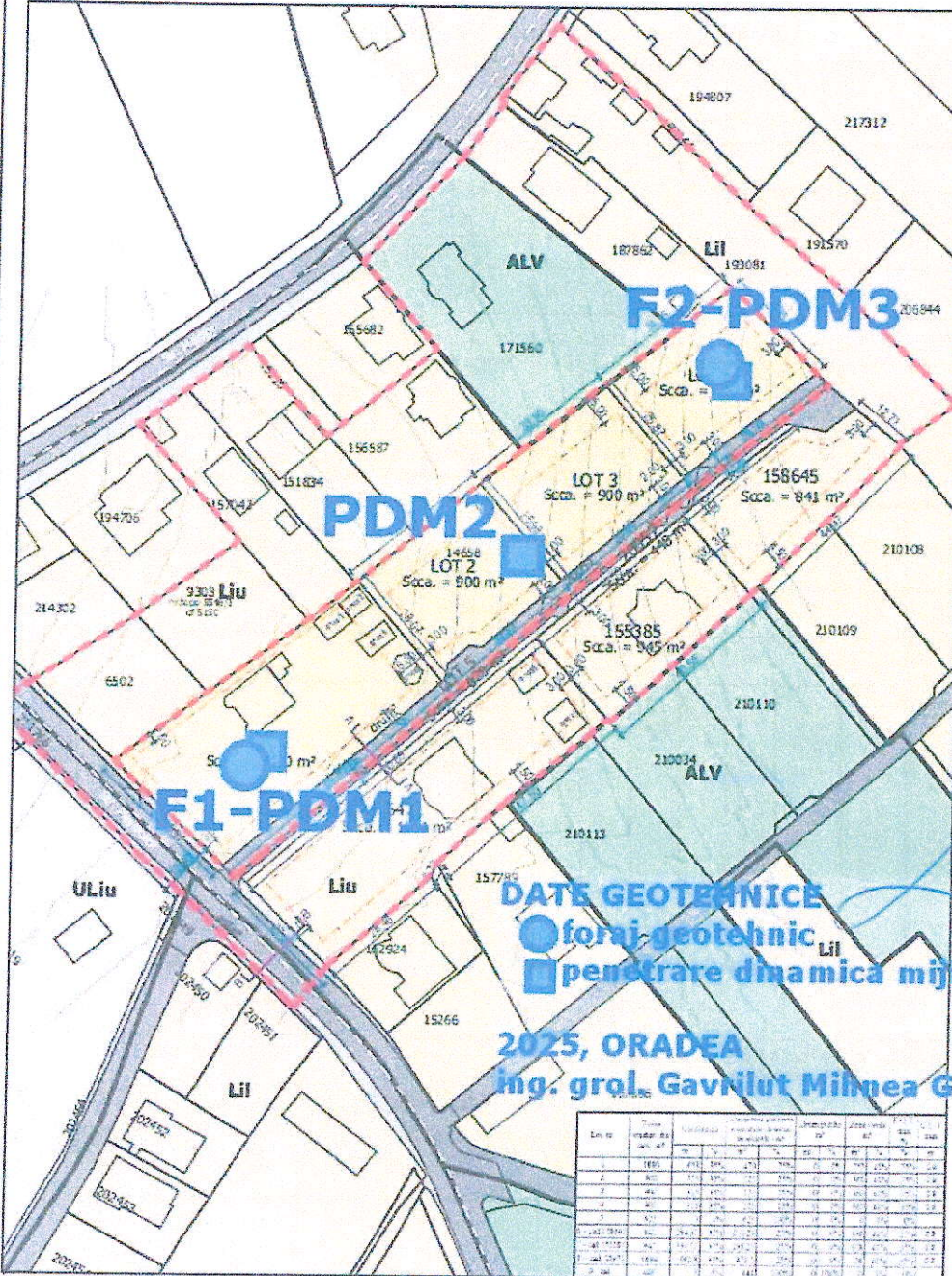
1:3000

U01

76_2024

PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN ZONĂ ȘI ÎN PUG





N Lucrare : PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF.
AO NR. 1849/05.09.2024
Amplasament : Mun. Oradea, str. Persicilor, nr. cad. 14658, CF 157798
Beneficiar : DOSZA ARPAND

U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE, sc. 1:1000

LEGENDĂ
LIMITE

- | | |
|---|------------------------------------|
| | Limită teren care a generat PUZ-ul |
| | Limită de implantare |
|  | Limite cadastrale |
|  | Limite UTR |

CIRCULATII AUTO SI PIETONALE/ SPATII VERZI

- ☐ Arteră de circulația auto+pietonal

ZONE FUNCTIONALE

- ☐ Locuințe unifamiliale/bifamiliale

Se propune lotizarea terenului care a generat PUZ-ul identificat prin nr. cad. 14658, CF 157798 în 5 loturi din care unul este destinat întregirii drumului de acces conf. PUD aprobat cu HCL nr. 174/31.10.2007, 3 loturi pentru locuințe cu suprafața de 900 mp și un lot pentru locuință cu suprafața de 1880 mp. Condițiile de constructibilitate sunt:

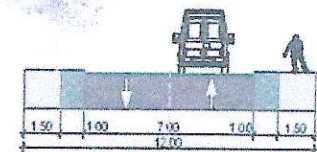
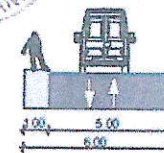
- P.O.T. max.: 35%
- C.U.T. max.: 0,9
- regim de înălțime locuințe max.: (S)+P+E/M
- H. la coamă: max. 10,00 m
- retragere aliniament: min. 3,00 m
- retragere lateral dreapta: min. 2,00 m
- retragere lateral stânga: min. 4,00 m
- retrageri spate: min. 6,00 m
- spațiu verde: min. 40%
- 1 loc parcare/lot
- utilizări admise: locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil
- pentru toate situațiile se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014

LII - locuințe individuale situate în zone cu livezi și vii

ALV - Zonă a terenurilor agricole situate în extravilan - livezi și vii

PROFIL TRANSVERSAL A-A
CONF. PUD, SC. 1:200

PROFIL TRANSVERSAL B-B,
STR. PIERSICILOR
CONF. PUG, SC. 1:200

[illegible]

BENEFICIAR	0-0524 ARMAND
------------	---------------

LUCRARE
PUIZ + PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
CONF. AD NR. 1849/05.09.2024
Mun. Oradea, str. Plesilor, nr. cad. 14658, CP 157796

SEF PROJECT	arh. Anca Bucurean
-------------	--------------------

PROIECTANT	arh. Anca Budurean
------------	--------------------

INTOCMIT	arh. Anca Bucurean
----------	--------------------

DATA	SCARA	PL. NR.	PR. NR.
------	-------	---------	---------

--	--	--	--

DATE	1:300	003	75-2024
------	-------	-----	---------

2024			
------	--	--	--

--	--	--	--

REGLEMENTĂRI

URBANISTICE

Proiect:

Beneficiar:

PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF. AO NR. 1849/05.09.2024

str. Piersicilor, nr. cad. 14658, C.F. 157798, mun. Oradea, jud. Bihor

FIȘA FORAJULUI GEOTEHNIC

COTĂ LEVEL					LITOLOGIE LITHOLOGY		GRANULOSITATE GRAIN SIZE				CARACTERISTICI FIZICE PHYSICAL CHARACTERISTICS										CARACTERISTICI MECANICE MECHANICAL CHARACTERISTICS														
COTĂ ABSOLUTĂ ABSOLUTE LEVEL	COTĂ FORAJ BOREHOLE LEVEL	GROSIMEA STRATULUI LAYER THICKNESS	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE UNDER GROUND WATER LEVEL	NUMĂRUL STRATULUI LAYERS NUMBERS	STRATIFICATIE - SIMBOL STRATIFICATION - SYMBOL	DESCRIERE STRAT LAYER DESCRIPTION	NUMĂRUL PROBEI SAMPLE NUMBER	ADÂNCIMEA PROBEI SAMPLE DEEP LEVEL	HUMUS	ARGILĂ CLAY	PRAF SILT	NISIP SAND	PIETRIS GRAVEL	COEF. DE NEUNIFORMITATE NON - UNIFORMITY COEFFICIENT	UMIDITATE MOISTURE	GREUT. VOL. LA UMIDITATE NAT. VOLUMETRIC WEIGHT	GREUTATE VOL. USCATĂ DRY VOLUMETRIC WEIGHT	GRADUL DE UMIDITATE DEGREE OF SATURATION	POROZITATE POROSITY	INDECELE PORILOR POROSITY INDEX	LIMITA INF. DE PLASTICITATE PLASTIC LIMIT	LIMITA SUP. DE PLASTICITATE LIQUID LIMIT	INDECE DE PLASTICITATE PLASTICITY INDEX	INDECE DE CONSISTENȚĂ SOLID INDEX	INDECE DE ACTIVITATE ACTIVITY INDEX	UMFLARE LIBERĂ FREE INFLATED	MODUL EDMETRIC EDOMETER MODULUS	TASARE SPECIFICĂ	COEF. DE COMPRES. VOLUMICA COMPRES. VOL. COEFFICIENT	COEF. DE COMPRESIBILITATE COMPRESSIBILITY COEFFICIENT	INDECE DE COMPRESIUNE COMPRESSION INDEX	UNGHII DE FORȘECARE INT ANGLE OF SHEAR RESISTANCE	COEZIUNE COHESION	PRESIUNEA CONVENTIONALĂ DE BAZA	
Cc	R grd	m	m				m		%	<0.002	0.002- 0.063	0.063- 2.0	2.0- 63.0	U _n	W %	γ kN/m³	γ _d kN/m³	S _r	n	e	W _p	W _L	I _p	I _c	I _a	U _L %	M _{s-3} kPa	i _s cm/m	m _v 1/kPa	a _v 1/kPa	C _c	φ	C kPa	kPa	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	
						FORAJ GEOTEHNIC F1-PDM1																													
-0.00	0.80			0		Soi vegetal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
						FORMAȚIUNEA ACOPERITOARE																													
						Argilă cu praf maroniu-negricioasă	1	-1.00	-	31	69	-	-	-	17.64	18.53	15.75	0.71	40	0.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	35	302
-0.80	2.00			FA_1		Argilă cu praf maroniu-închis cu tente negricioase	2	-2.00	-	36	64	-	-	-	20.48	19.52	16.2	0.89	38	0.62	19.32	44.95	25.63	0.95	0.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-2.80	1.20			FA_2		Argilă cu praf maronie	3	-3.00	-	33	63	4	-	-	20.48	19.97	16.58	0.93	37	0.59	19.87	52.18	32.31	0.98	0.98	-	-	-	-	-	-	-	15	37	323
-4.00	2.00			FA_3		Argilă cu praf cafeniu-maronie	4	-4.00	-	31	68	1	-	-	20.48	20.0	16.6	0.95	37	0.58	18.41	44.08	25.67	0.92	0.83	-	-	-	-	-	-	-	15	39	335
						FORMAȚIUNEA DE BAZĂ _ ppannonian s.l.																													
-6.00	1.00			FB_4		Argile verzui cu intercalații gălbui	5	-7.00		41	54	8	-	-	29.87	21.21	16.33	1.31	38	0.61	21.68	55.27	33.59	0.76	0.82	-	-	-	-	-	-	17	53	350-500	
-7.00				≥ 10.0																															

Obs.: Apele subterane nu au fost interceptate pe adâncimea investigată, fiind cantonate în cadrul depozitelor permeabile ale formațiunii de bază, la adâncimi mai mari - 10,0m/CTN.

Formațiunea acoperitoare cantonează ape de infiltrație cu caracter nepermanent și debite reduse în perioadele cu precipitații abundente.

Obs.: Valorile Φ și c au fost determinate analitic conform NP 112 - 2014.

**SOIL PROSPECT SRL**

str. I. Șilviu Focșani 31, ORADEA

CUI: 43959044

email: mihnea.navilutnavil@gmail.com

Proiect:

Beneficiar:

PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF. AO NR. 1849/05.09.2024

str. Piersicilor, nr. cad. 14658, C.F. 157798, mun. Oradea, jud. Bihor

FIȘA FORAJULUI GEOTEHNIC

COTĂ LEVEL		LITOLOGIE LITHOLOGY				GRANULOSITATE GRAIN SIZE				CARACTERISTICI FIZICE PHYSICAL CHARACTERISTICS										CARACTERISTICI MECANICE MECHANICAL CHARACTERISTICS																		
COTĂ ABSOLUTĂ ABSOLUTE LEVEL	COTĂ FORAJ BOREHOLE LEVEL	GROSIMEA STRATULUI LAYER THICKNES	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE UNDER GROUND WATER LEVEL	NUMĂRUL STRATULUI LAYERS NUMBERS	STRATIFICATIE - SYMBOL STRATIFICATION - SYMBOL	DESCRIERE STRAT LAYER DESCRIPTION	NUMĂRUL PROBEI SAMPLE NUMBER	ADÂNCIMEA PROBEI SAMPLE DEEP LEVEL	HUMUS	ARGILĂ CLAY	PRAF SILT	NISIP SAND	PIETRIS GRAVEL	COEF. DE NEUNIFORMITATE NON - UNIFORMITY COEFFICIENT	UMIDITATE MOISTURE	GREUT. VOL. LA UMIDITATE NAT. VOLUMETRIC WEIGHT	GREUTATE VOL. USCATĂ DRY VOLUMETRIC WEIGHT	GRADUL DE UMIDITATE DEGREE OF SATURATION	POROSITATE POROSITY	INDICELE PORILOR POROSITY INDEX	LIMITA INF. DE PLASTICITATE PLASTIC LIMIT	LIMITA SUP. DE PLASTICITATE LIQUID LIMIT	INDICE DE PLASTICITATE PLASTICITY INDEX	INDICE DE CONSISTENȚĂ SOLID INDEX	INDICE DE ACTIVITATE ACTIVITY INDEX	UMFLARE LIBERĂ FREE INFLATED	MODUL EDOMETRIC EDOMETER MODULUS	TASARE SPECIFICĂ	COEF. DE COMPRES. VOLUMICA COMPRES. VOL. COEFFICIENT	COEF. DE COMPRESIBILITATE COMPRESIBILITY COEFFICIENT	INDICE DE COMPRESIUNE COMPRESSION INDEX	UNGHII DE FORFECARE INT. ANGLE OF SHEAR RESISTANCE	COEZIUNE COHESION	PRESIUNEA CONVENȚIONALĂ DE BAZA				
Ce	R grd	m	m				m		%	<0.002	0.002- 0.063	0.063- 2.0	2.0- 63.0	Un	W %	γ kN/m ³	γ_d kN/m ³	Sr	n	e	Wp	Wl	Ip	Ic	Ia	U _L %	M _{vd} kPa	I _s cm/m	mv 1/kPa	av 1/kPa	C _c	ϕ	C kPa	kPa				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35				
FORAJ GEOTEHNIC F2-PDM3																																						
-0.00	0.80			0		Sol vegetal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
FORMAȚIUNEA ACOPERITOARE																																						
-0.80	2.80			FA_1		Argilă cu praf maroniu-închis-cenușii	1	-1.00	-	31	68	1	-	-	23.45	19.03	15.42	0.90	41	0.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.5	35	280			
						Argilă cu praf maroniu-închis	2	-2.00	-	35	63	2	-	-	23.45	19.73	15.98	0.97	39	0.65	16,3	44,66	28,36	0,75	0,81	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-3.60	1.80			FA_2		Argilă cu praf maronie	3	-4.00	-	38	62	-	-	-	21.95	19.95	16.36	0.96	38	0.61	16,83	49,59	32,76	0,84	0,86	-	-	-	-	-	-	-	15	39	324			
-5.40	4.00			FA_3		Argilă cu praf cafeniu-cenușie	4	-6.00	-	42	35	23	-	-	21.8	18.62	15.29	0.81	42	0.72	18,4	44,7	26,3	0,87	0,63	-	-	-	-	-	-	-	14	33	330			
FORMAȚIUNEA DE BAZĂ _ ppannonian s.l.																																						
-9.40	0.40			FB_4		Depozite panoniene argilo-prăfoase				Obs.: Stratul a fost investigat prin penetrare dinamică mijlocie, parametrii geotehnici conform program analitic GEOSTRU DYNAMIC 2011 fiind redați în anexa de penetrare - „CORELAȚII GEOEHNICE”																									17	53	350-500	
-9.80		≥ 10.0																																				

Obs.: Apele subterane nu au fost interceptate pe adâncimea investigată, fiind cantonate în cadrul depozitelor permeabile ale formațiunii de bază la adâncimi mai mari - 10,0m/CTN.

Formațiunea acoperitoare cantonează ape de infiltrație cu caracter nepermanent și debite reduse în perioadele cu precipitații abundente.

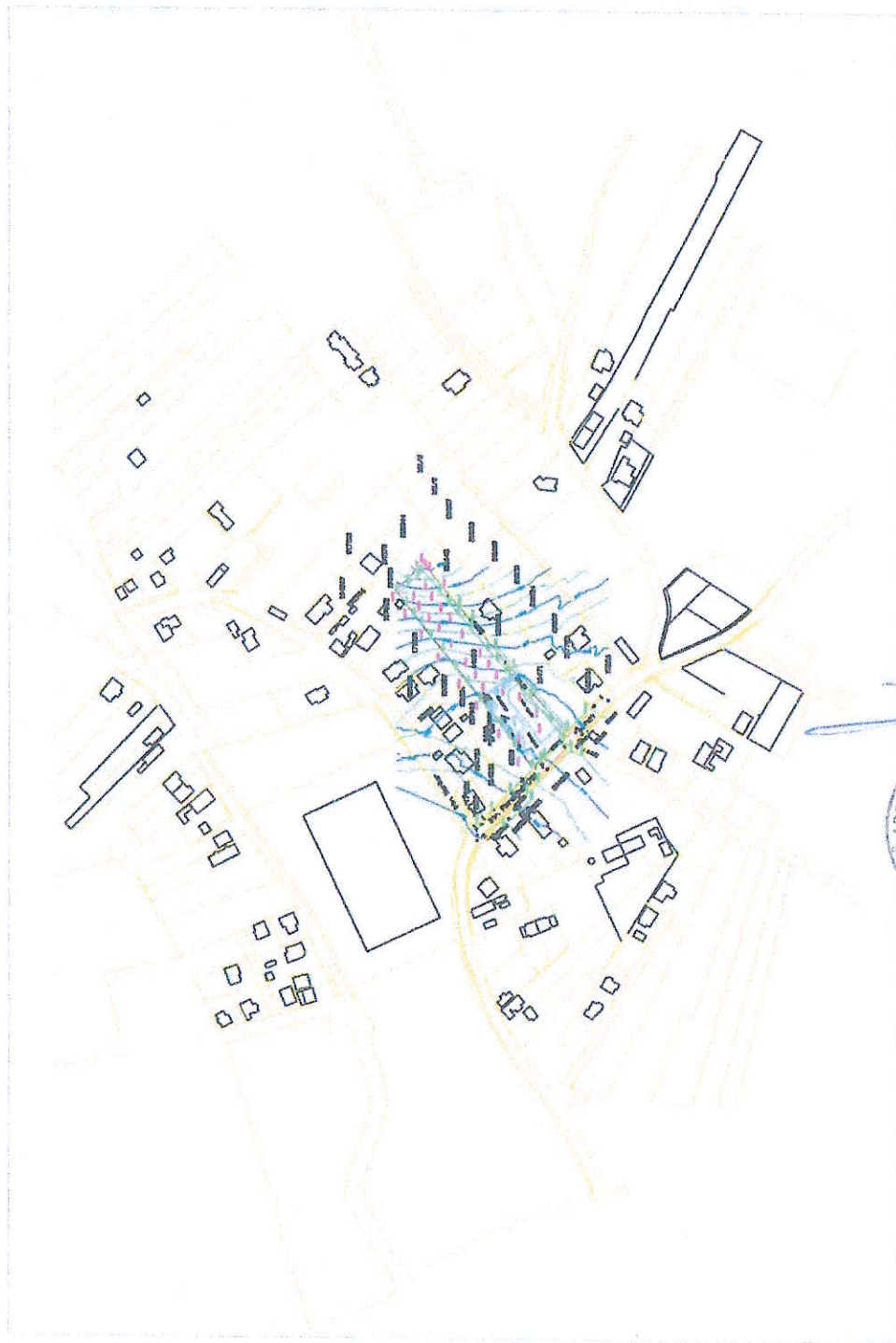
Obs.: Valorile ϕ și c au fost determinate analitic conform NP 112 - 2014.

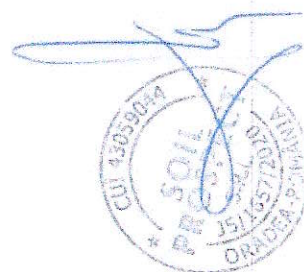
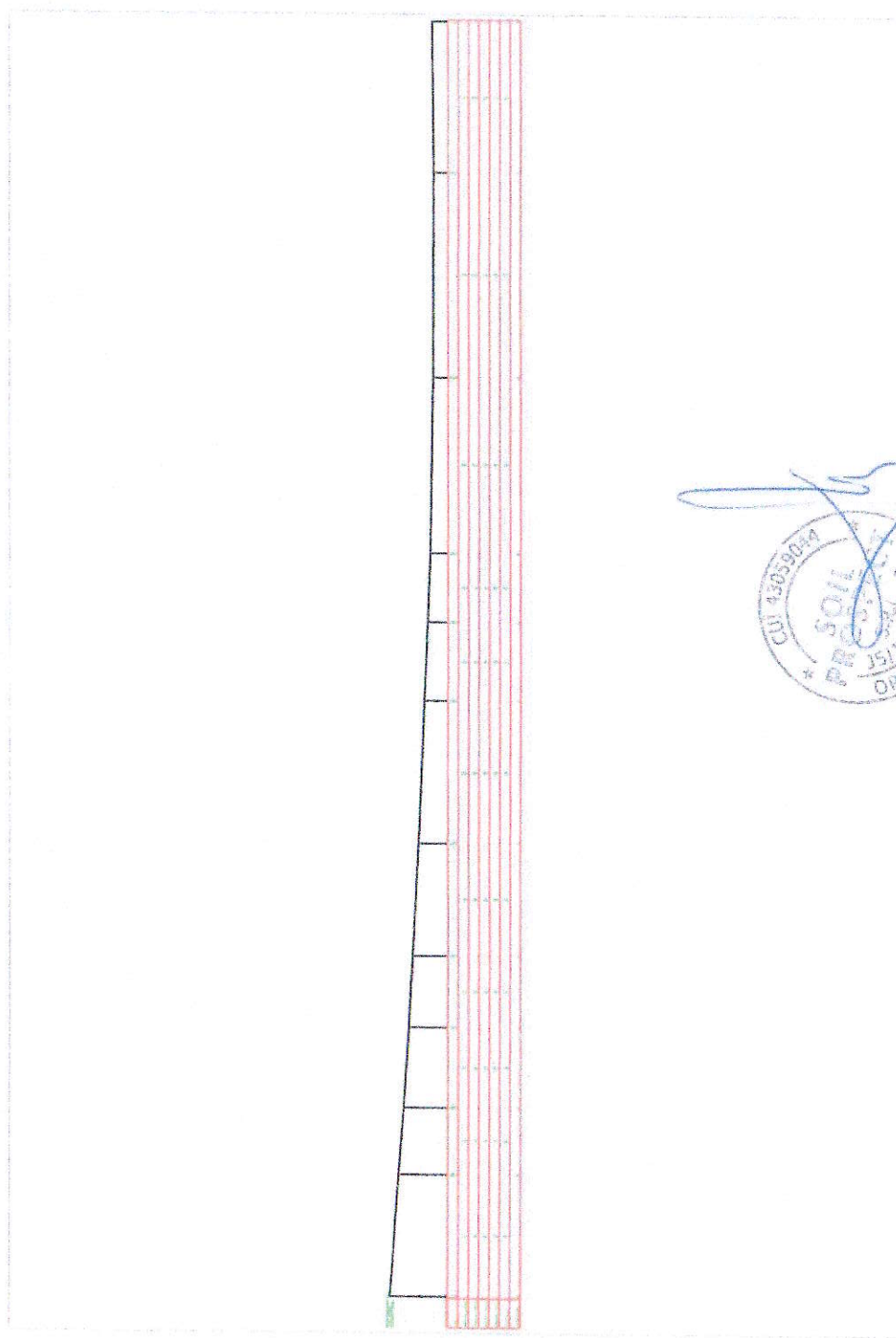


SOIL PROSPECT SRL
str. I. Silviu Forarasi 31, ORADEA



CUI: 43059044
email: mihaela.navrutnavril@gmail.com





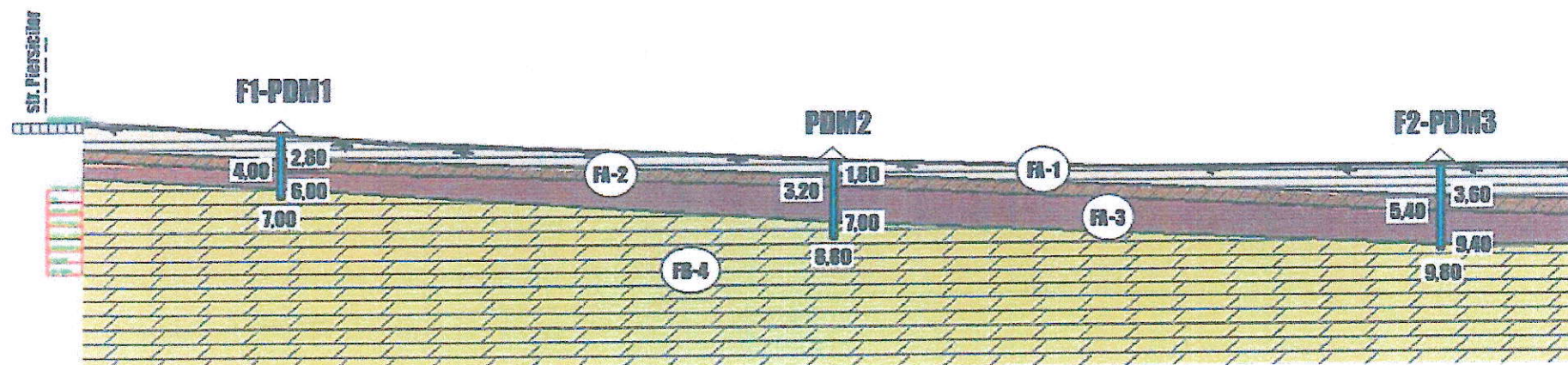
DATE GEOTEHNICE

PUZ – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF. AO NR. 1849/05.09.2024

str. Piersicilor, nr. cad. 14658, C.F. 157798, mun. Oradea, jud. Bihor

scara 1:500

**PROFIL GEOLOGO-GEOTEHNIC transversal pe structură
prin F1-PDM1, PDM2 și F2-PDM3**



FORMAȚIUNEA ACOPERITOARE:

**STRATUL FA-1 - argile cu praf
maroniu-cenusiu-negricioase**
PLASTIC CONSISTENTE/VÂRTOASE după Ic
UMEDE la FOARTE UMEDE după Sr
PUȚIN ACTIVE - PUCM, UL = 90%
TEREN MEDIU cf. NP 074-2014
P. conv. de bază = 280 - 302 kPa

STRATUL FA-2 - argile cu praf maronii
PLASTIC VÂRTOASE după Ic
PRACTIC SATURATE după Sr
TEREN MEDIU cf. NP 074-2014
P. conv. de bază = 283 - 324 kPa

**STRATUL FA-3 - argile cu praf
cafeniu-maronii**
PLASTIC VÂRTOASE după Ic
PRACTIC SATURATE după Sr
TEREN MEDIU cf. NP 074-2014
P. conv. de bază = 315 - 330 kPa

FORMAȚIUNEA DE BAZĂ:

**STRATUL FB-4 - argile verzui cu
intercalații gălbui, cu carbonați sec.**
PLASTIC VÂRTOASE/TARI după Ic
PRACTIC SATURATE după Sr
TEREN BUN cf. NP 074-2014
P. conv. de bază = 350 - 500 kPa

NHs ≥ -10.0m/cota
0.00m F1-PDM1



2025, Oradea
ing. geol. Găvrilă Mihnea Gavrilă



SOIL PROSPECT
mihneagavrilutgavril@gmail.com
tel: +40 755 103562

corelații geotehnice F1-PDM1

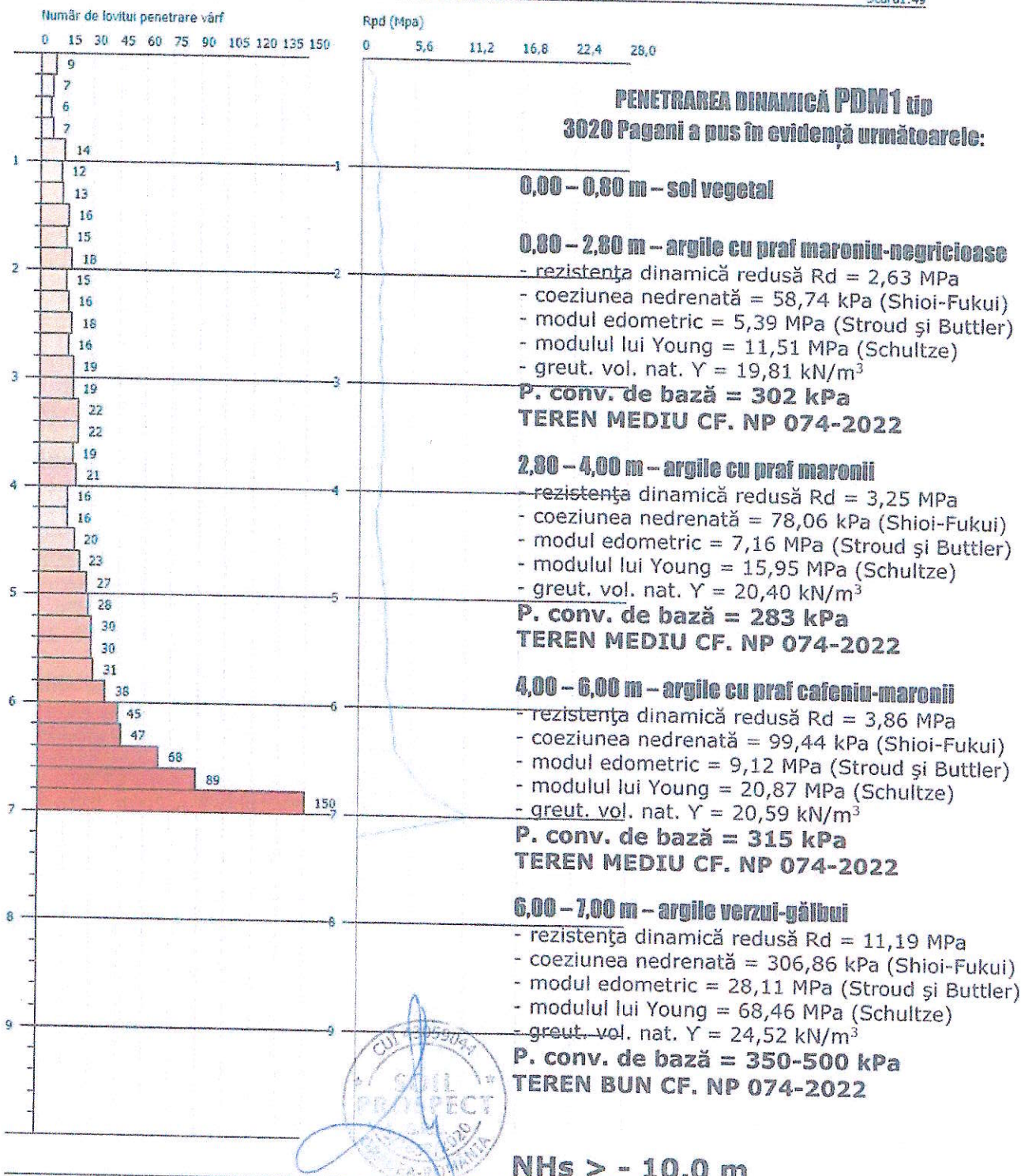
Valorile parametrilor au fost obținute cu
programul Geostru Dynamic 2020:

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ str. Piersicilor, nr. cad. 14658_FDM1
Instrument folosit... DMF 3020 PAGANI

Client:
Descriere:
Locație:

Data: 02.03.2025

Scara: 1:49





SOIL PROSPECT
mihneagavrilutgavril@gmail.com
tel: +40 755 103562

corelații geotehnice PDM2 – F2-PDM3

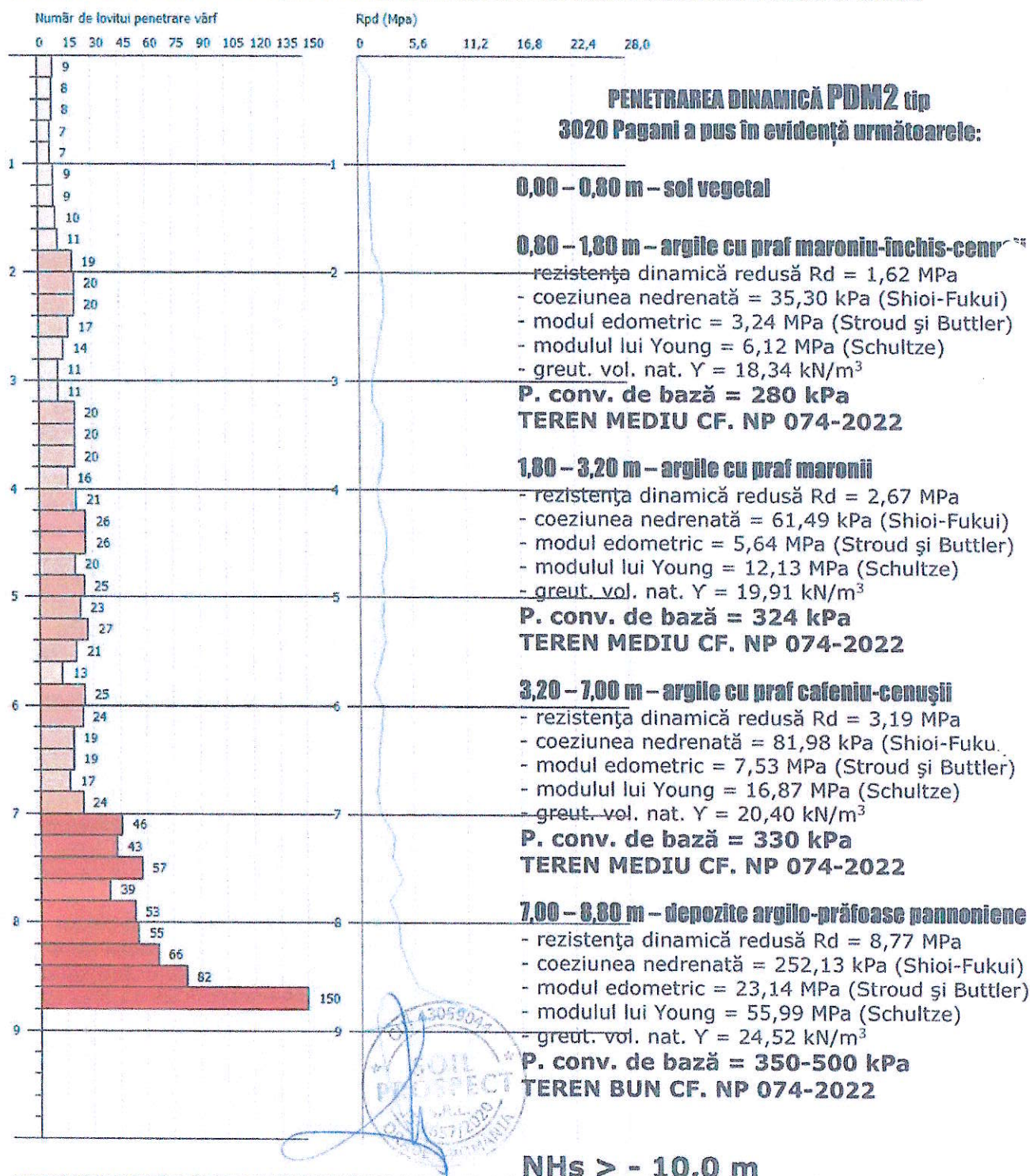
Valorile parametrilor au fost obținute cu
programul Geostru Dynamic 2020:

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ str. Piersicilor, nr. cad. 14658_PDM2
Instrument folosit... DMP 3020 PAGANI

Client:
Descriere:
Locație:

Data: 02.03.2025

Scara 1:49



Obs. : Formațiunea acoperitoare, în
special pachetul afectat de îngheț-dezghet poate
canta ape de infiltrație nepermanente.



SOIL PROSPECT
mihneaavrilutgavril@gmail.com
tel: +40 755 103562

corelații geotehnice F2-PDM3

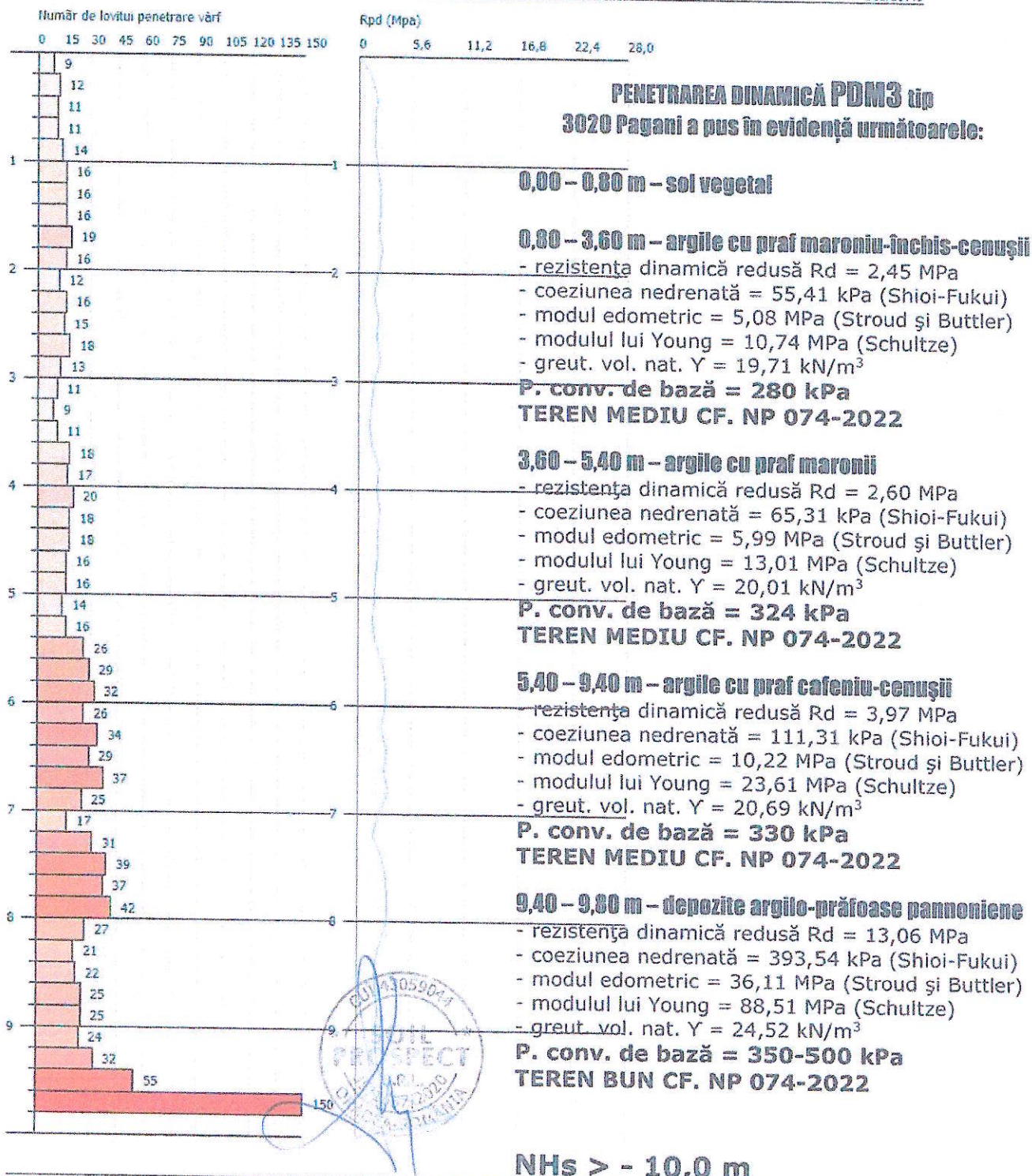
Valorile parametrilor au fost obținute cu
programul Geostru Dynamic 2020:

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ str. Fiersicilor, nr. cad. 14658_FDM3
Instrument folosit... DMF 3020 PAGANI

Client:
Descriere:
Locație:

Data: 02.03.2025

Scara 1:49



Verificator Af: ing. BABA F. Cornelia.
Str. Cluj nr. 20, Timișoara
Mobil: 0721 /158 506

Nr. 12711/06.03.2025

REFERAT Af
privind verificarea de calitate la cerința A_r a Studiului Geotehnic
P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCIŢE,
CONF. AO NR. 1849/05.09.2024, STR. PIERSICILOR, NR. CAD. 14658,
C.F.157798, MUN. ORADEA, JUD. BIHOR, PR. 219_2025
FAZA: GEO

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: SC SOIL PROSPECT SRL, Oradea, str. Petru Rareș nr. 18
- Amplasament: mun. Oradea, str. Piersicilor, nr. cad.14658, CF 157798, jud. Bihor
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 04.03.2025

2. Caracteristici principale ale proiectului

- **STUDIUL GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, geomorfologia, geologia, și hidrogeologia zonei, regimul climatic și eolian, lucrările de investigare geotehnică efectuate, stratificația terenului de fundare, caracteristici geotehnice ale pământurilor, și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, analiza factorilor de risc natural, concluzii și recomandări privind terenul de fundare și capacitatea portantă a acestuia;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație, plan de încadrare în zonă, cu poziționarea lucrărilor geotehnice de teren efectuate, profil geotehnic transversal, fișele de stratificație a forajelor geotehnice F1 și F2 efectuat la adâncime de - 7,00.....- 9,80 m, respectiv 3 (trei) penetrări dinamice mijlocii tip PDM1÷PDM3, buletinele de analiză ale încercărilor de laborator efectuate, conform Studiului geotehnic efectuat.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:
STUDIUL GEOTEHNIC AL AMPLASAMENTULUI
- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație, plan de încadrare în zonă, cu poziționarea lucrărilor geotehnice de teren efectuate, profil geotehnic transversal, fișele de stratificație a forajelor geotehnice F1 și F2 efectuat la adâncime de - 7,00.....- 9,80 m, respectiv 3 (trei) penetrări dinamice mijlocii tip PDM1÷PDM3, buletinele de analiză ale încercărilor de laborator efectuate, conform Studiului geotehnic efectuat.

4. Observații și recomandări

- **STUDIUL GEOTEHNIC** verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare, conform NP 074/2022 –Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții.

5. Concluzii finale

- **STUDIUL GEOTEHNIC** verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii proiectului **P.U.Z. - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCIŢE, CONF. AO NR. 1849/05.09.2024, STR. PIERSICILOR, NR. CAD. 14658, C.F.157798, MUN. ORADEA, JUD. BIHOR, PR. 219_2025.**

Am primit,
INVESTITOR

Am predat,
VERIFICATOR A_r
Ing. BABA F. Cornelia

Expert tehnic Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.
B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara
Mobil: 0766 – 318 344

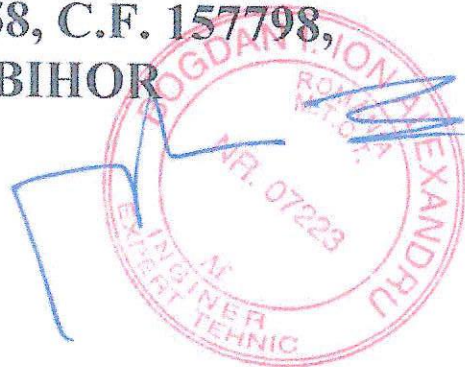
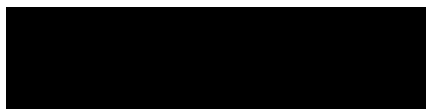
EXPERTIZĂ TEHNICĂ Af

privind riscurile naturale de instabilitate ale masivului de
pământ pentru amplasament

**PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE CONF. AO NR. 1849/05.09.2024, STR.
PIERSICILOR, NR. CAD. 14658, C.F. 157798,
MUN. ORADEA, JUD. BIHOR**

1.0. GENERALITĂȚI

1.1. BENEFICIAR:



1.2. EXPERT TEHNIC: Conf. dr. ing. BOGDAN Ion Alex., Expert tehnic
MLPAT, atestat pentru cerința Af, având certificatul de expert Seria B, nr. 07223.

1.3. CONSIDERAȚII GENERALE

Prezenta Expertiză tehnică Af - Rezistență mecanică și stabilitate pentru
masivele de pământ, a terenului de fundare și interacțiunea cu structurile îngropate
prin investigații geotehnice și proiectare geotehnică - este realizată în vederea
evaluării tipurilor de riscuri naturale specifice amplasamentului zonei pentru care
se dorește realizarea proiectului **P.U.Z. - Parcelare teren pentru construire
locuințe, Conf. AO nr. 1849/05.09.2024, str. Piersicilor, nr. cad. 14658, C.F.
157798, mun. Oradea, jud. Bihor**, precum și dispunerea eventualelor structuri de
sprijin în cazul în care se pot dezvolta fenomene de instabilitate de versant.

Arealul studiat aparține unității geomorfologice ale Dealurilor Oradei, dezvoltată la nord de unitatea depresionară a văii Crișului Repede, dealuri cu pante domoale și văi cu energii de relief scăzute.

Amplasamentul studiat este situat pe versantul cu orientare NNW-ică, în zona treimeii mijlocii.

Culmea deluroasă are orientare EST-VEST și mărginește la N- V str. Piersicilor.

Versantul nordic are dezvoltare largă, înclinare care nu depășește $\alpha = 5^0$ și este mobilat longitudinal cu trei străzi importante, str. Prunilo, str. Paleului și str. Pădurii, cu altitudini peste 200 m, coame prelungi și pante relativ domoale.

În perimetrul studiat, situat la nivelul treimeii mijlocii a versantului, respectiv la nivelul întregului versant nordic, nu se cunosc fenomene de dezechilibru, al depozitelor sedimentare.

Panta redusă a amplasamentului , $\alpha = 2....3^0 < 12^0$, a fost calculată între cotele extreme ale versantului + 154,39...+ 158,94 m, cu o diferență de nivel $\Delta H = 4,55$ m, pe o lungime a profilului în care se dispun imobilele de $L = 155,0$ m, conform datelor topografice anexate și a profilului realizat.

În profilul geologic interpretativ s-au evidențiat structuri de sedimentare din zona de platou, acest aspect evidențiază procesul de eroziune geologic redus la nivelul depozitelor formațiunii acoperitoare, dar și la nivelul paleoreliefului formațiunii de bază.

Conform studiului elaborat de colectivul de geotehnică al S.C. Proiect Bihor S.A. "Identificarea zonelor expuse la riscuri naturale din perimetrul administrativ al municipiului Oradea" versantul nordic este situat în zona a 3-a și a 4-a, definite ca **zonă cu potențial redus și mic de declanșare a fenomenelor de alunecare de versant.**

Din observațiile de la fața locului și din informațiile din zonă, la nivelul depozitelor deluvial - eluviale nu se cunosc izvoare de apă pe versant și nici prezența apelor subterane în pământurile care alcătuiesc terenul de fundare.

Pământurile argiloase și argilos – prăfoase din adâncime care alcătuiesc terenul de fundare se prezintă ca straturi cu dispunere ușor înclinată fiind în echilibru dinamic

stabil cu umiditatea naturală a pământurilor cuprinsă în intervalul $W=17,64...29,87 \%$, cu indicele porilor $e = 0,58...0,72$, cu indicele de consistență $I_c = 0,75...0,98$, gradul de umiditate $S_r = 0,71 ... 1,00$, având unghiul frecării interioare $\Phi = 14...17^\circ$ și coeziunea specifică $c = 33...53 \text{ kPa}$, nu prezintă tendință de curgere plastică în lungul versantului, ca urmare a caracteristicilor geotehnice bune determinate.

Penetrările dinamice medii efectuate în amplasamentul versantului prezintă un număr de lovituri $N_{20} = 11 ... 45 \text{ lov} / 20 \text{ cm}$ indică straturi de pământuri consolidate cu caracteristici geotehnice bune - foarte bune și deformabilitate scăzută.

La nivelul suprafeței amplasamentului nu sunt evidențiate forme geomorfologice care pun în evidență alunecări de versant, amplasamentul fiind considerat la această dată în echilibru stabil pe toată suprafața sa.

Imagini ale amplasamentului, planul de situație cu ridicarea topografică, profilul geotehnic transversal, fișele forajelor geotehnice și penetrările dinamice realizate în cadrul studiului geotehnic și care au stat la baza elaborării Expertizei geotehnice Af sunt prezentate în Anexa 1.

1.4. MOTIVAREA EFECTUĂRII EXPERTIZEI

Expertiză tehnică Af - Rezistență mecanică și stabilitate pentru masivele de pământ, a terenului de fundare și interacțiunea cu structurile îngropate prin investigații geotehnice și proiectare geotehnică - este realizată în vederea evaluării tipurilor de riscuri naturale specifice amplasamentului zonei pentru care se dorește realizarea proiectului, P.U.Z. - Parcelare teren pentru construire locuințe, Conf. AO nr. 1849/05.09.2024, str. Piersicilor, nr. cad. 14658, C.F. 157798, mun. Oradea, jud. Bihor.

Această Expertiză tehnică privind analiza asigurării stabilității amplasamentului se referă la întreaga suprafață de dispunere a imobilelor.

2. METODOLOGIA DE EXPERTIZARE APLICATĂ

Având în vedere obiectul Expertizei tehnice Af de a constata stabilitatea versantului natural din amplasament, care se prezintă sub forma unei suprafețe plane, înierbată și continue cu înclinări mici ale zonei versantului, $\alpha = 5...7^\circ < 12^\circ$, s-a

apreciat faptul că este suficientă utilizarea metodei de investigare E1, evaluarea calitativă, și calculul coeficientului de risc de pierdere a stabilității versantului conform GT 006-97 - Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refacerea și protecția mediului și calculul coeficientului de stabilitate în cazul suprafețelor cilindrice de alunecare.

La elaborarea prezentei Expertize tehnice pentru cerința Af, Rezistența și stabilitatea terenului de fundare, a construcțiilor și a masivelor de pământ au fost avute în vedere și unele din prevederile cuprinse în următoarele documente:

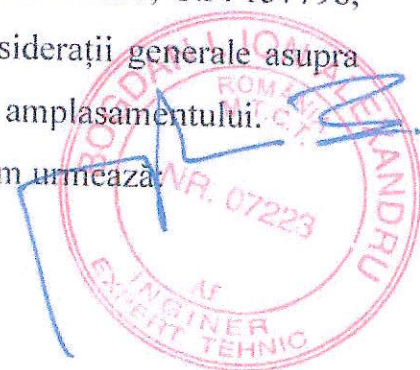
- Legea nr.10/ 1995 – Privind calitatea în construcții;
- NP 112 – 2014 – Proiectarea fundațiilor de suprafață;
- NP 074 – 2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- NP126 – 2010 - Normativul privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NP 124 – 2010 – Normativ pentru proiectarea lucrărilor de susținere;
- Studiul geotehnic – P.U.Z. - Parcelare teren pentru construire locuințe, Conf. AO nr. 1849/05.09.2024, str. Piersicilor, nr. cad. 14658, C.F. 157798, mun. Oradea, jud. Bihor PR. 219_2025;
- GP 129 – 2014 – Ghid privind proiectarea geotehnică;
- HG 382/ 2 aprilie 2003 - Normele metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- GT 006-97 –Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refacerea și protecția mediului;
- Legea nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”.

3. OBIECTIVUL EXPERTIZEI TEHNICE Af

Beneficiarul au solicitat elaborarea unei Expertize tehnice Af pentru întocmirea documentației necesare întocmirii fazei P.U.Z. - Parcelare teren pentru construire locuințe, Conf. AO nr. 1849/05.09.2024, str. Piersicilor, nr. cad. 14658, C.F. 157798, mun. Oradea, jud. Bihor. Expertiza va cuprinde atât considerații generale asupra factorilor de risc natural, cât și tipurile de risc specifice zonei amplasamentului.

Se vor analiza aspecte privind riscurile naturale după cum urmează:

- Riscul geotehnic;
- Fenomene meteorologice periculoase;
- Riscul seismic;
- Alunecări de teren;
- Fenomene erozionale de teren.



4. ANALIZA FACTORILOR DE RISC

4.1 Riscul geotehnic

Conform Normativului NP 074 / 2022 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru construcție, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
TOTAL PUNCTAJ		7

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă două puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece în județul Bihor

acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor este pentru componenta orizontală a mișcării terenului $a_g = 0,15$ g.

Rezultă un total de 9(nouă) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1”.

4.2.1 Clima și regimul pluviometric

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

➤ Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$ – Iulie-August;
- Temperatura medie anuală: $+10,4^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura minimă absolută: $-29,2^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$;

➤ Precipitații:

- Media anuală: 585,4 mm.

4.2.2 Regimul eolian

În cursul anului cele mai frecvente vânturi sunt pe direcțiile SE (14%) și N, NV. Viteza medie anuală a vânturilor este de 3,8 m/s, cele mai puternice fiind cele din NV (4,2 m/s) și SE (4,2 m/s). În condiții normale aceste vânturi nu pot produce pagube însemnate vegetației forestiere.

Regimul eolian nu ridică probleme pentru vegetația forestieră, în primul rând datorită expozițiilor în majoritate ferite de vânturile dominante nord – vestice.

În zonă nu sunt vânturi periculoase, care să influențeze nefavorabil evoluția vegetației forestiere. Totuși la intervale neregulate, în special vara, vânturile asociate furtunilor de vară, au produs unele doborâturi pe suprafețe mici însă, afectând mai mult arbori decât arborete întregi.

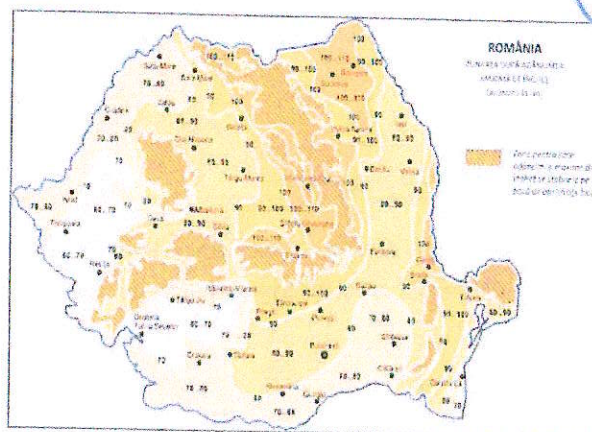


Zonarea valorilor de referință ale presiunii dinamice a vântului, q_b în kPa, având IMR = 50 ani NOTĂ. Pentru altitudini peste 1000 m valorile presiunii dinamice a vântului se corectează cu relația (A.1) din Anexa A, COD DE PROIECTARE - EVALUAREA ACȚIUNII VÂNTULUI ASUPRA CONSTRUCȚIILOR - Indicativ CR 1-1-4/2012.

Valoare de referință a presiunii dinamice a vântului, q_b în kPa, având:
IMR = 50 ani: $q_b = 0,5 \text{ kPa}$.

4.2.3 Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 cm....80 cm, conform STAS 6054 – 77.



4.2.4 Zăpada

Informații și coeficienți de calcul conform COD DE PROIECTARE - EVALUAREA ACȚIUNII ZĂPEZII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR - Indicativ CR 1-1-3/2012 și NORMATIV SR EN 1991-1-3-2006, Eurocod 1 : Acțiuni asupra structurilor. Partea 1-3 : Acțiuni generale – Încărcări date de zăpadă :

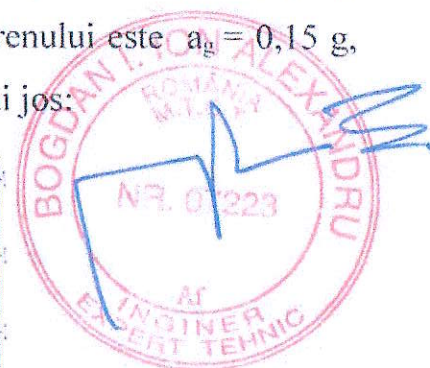
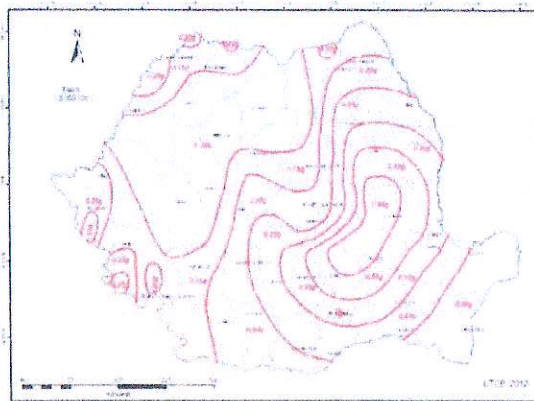
- Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol: $S_k = 1,5 \text{ kN/m}^2$;
- Valoarea coeficientului de expunere : $C_e = 1.00$



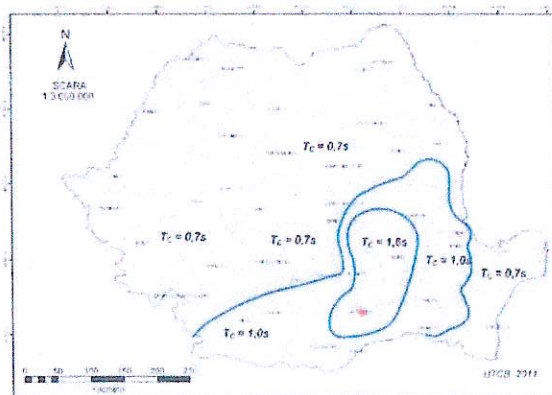
Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol s_k , kN/m², pentru altitudini $A \leq 1000 \text{ m}$
Notă: Pentru altitudini $A > 1000 \text{ m}$ valorile s_k se determină cu relațiile (3.1) și (3.2) din COD DE PROIECTARE - EVALUAREA ACȚIUNII ZĂPEZII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR - Indicativ CR 1-1-3/2012

4.3 Riscul seismic

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare, pentru componenta orizontală a mișcării terenului este $a_g = 0,15 \text{ g}$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70 \text{ sec}$, conform figurilor de mai jos:



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu
IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani



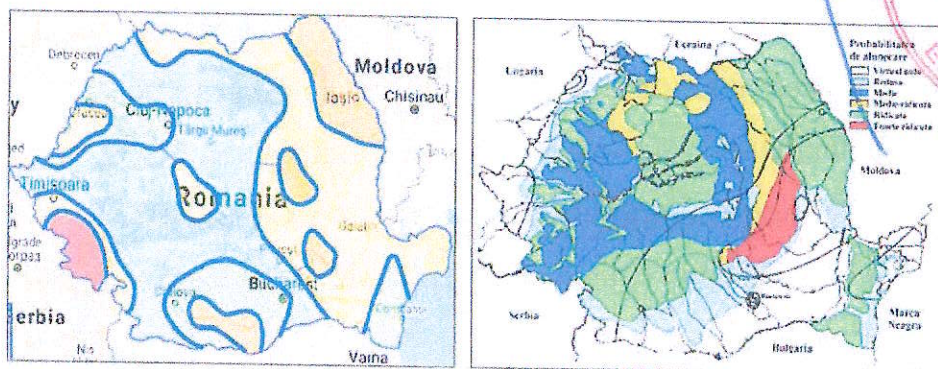
Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control T_c a spectrului de răspuns.

Conform legii 575 privind aprobarea “Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural”- ANEXA 3, amplasamentul cercetat este situat în județul Bihor având intensitatea seismică VII, exprimată în grade MSK.

4.4 Riscul privind alunecările de teren

Conform legii 575 privind aprobarea “Planului de amenajare a teritoriului național – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural”- ANEXA 7- Alunecări de teren, amplasamentul cercetat, mun. Oradea, se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren, fiind caracterizată ca localitate cu **risc potențial scăzut** de alunecare reactivă.

Panta redusă a amplasamentului , $\alpha = 2...3^0 < 12^0$, a fost calculată între cotele extreme ale versantului + 154,39...+ 158,94 m, cu o diferență de nivel $\Delta H = 4,55$ m, pe o lungime a profilului în care se dispun imobilele de $L = 155,0$ m, conform datelor topografice anexate și a profilului realizat.



Zonarea teritoriului României după probabilitatea de alunecare a versanților

În această perioadă nu se cunosc fenomene de instabilitate morfogeoestructurală care să afecteze echilibrul dinamic al structurii geologice iar la nivelul întregului versant nu se cunosc fenomene de dezechilibru al depozitelor sedimentare.

Conform studiului elaborat de colectivul de geotehnică al S.C. Proiect Bihor S.A. "Identificarea zonelor expuse la riscuri naturale din perimetrul administrativ al municipiului Oradea" versantul nordic este situat în zona a 3-a și a 4-a, definite ca **zonă cu potențial redus și mic de declanșare a fenomenelor de alunecare de versant.**

Observațiile directe ale amplasamentului relevate în studiul geotehnic nu semnalează prezența unor fenomene premergătoare sau caracteristici specifice unor zone cu alunecări de versant de tipul fisurilor, crăpăturilor, apariția sau dispariția izvoarelor, prezența unor trepte după curbele de nivel, forma de valuri în lungul suprafeței versantului, zone cu exces de umiditate în care s-ar dezvolta plante hidrofile sau prezența unor copaci cu trunchiuri orientate în direcții diferite față de verticală.

4.5 Riscul fenomenelor erozionale de teren

Producerea inundațiilor în această zonă este imposibilă.

Riscul fenomenelor erozionale de teren este redus deoarece panta naturală a amplasamentului cu un unghi $\alpha = 2...3^0 < 12^0$ nu conduce la viteze critice de scurgere

a apei provenite din precipitații și în acest fel nu se dezvoltă un fenomen erozional de dizlocare a versantului sub forma șanțurilor sau ogașelor .

Se vor dispune rigole/ șanțuri de colectare a apelor provenite din precipitații de pe întregul amplasament și evacuarea acestora în rețeaua stradală.

Suprafețele libere vor fi înierbate.



4.6 Determinarea potențialului de producere a alunecărilor de teren

Calculul potențialului de alunecare s-a efectuat conform Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren - ind. GT 006-97.

Coeficienții de risc pentru estimarea potențialului de alunecare mediu K_m sunt:

➤ Criteriul litologic : mare	$K_a=0,50$
➤ Criteriul geomorfologic mediu	$K_b=0,30$
➤ Criteriul structural - mediu:	$K_c=0,30$
➤ Criteriul hidrologic și climatic – mare :	$K_d=0,30$
➤ Criteriul hidrogeologic – redus:	$K_e=0,10$
➤ Criteriul seismic – mare:	$K_f=0,50$
➤ Criteriul silvic – mare/sistematizat:	$K_g=0,50$
➤ Criteriul antropogen - redus:	$K_h=0,15$

Pentru amplasamenul P.U.Z. - Parcelare teren pentru construire locuințe, Conf. AO nr. 1849/05.09.2024, str. Piersicilor, nr. cad. 14658, C.F. 157798, mun. Oradea,, rezultă un coeficient potențial mediu de risc al alunecării:

$$K_m=[(K_a*K_b)/6] * (K_c+K_d+K_e+K_f+K_g+K_h) = 0,0463 < 0,100$$

Valoarea coeficientului de risc mediu al alunecării $K_m = 0,0463 < 0,100$ încadrează amplasamentul în categoria zonelor cu potențial scăzut de producere a alunecărilor de teren și cu risc redus al declanșării fenomenelor de alunecare de versant întrucât din punct de vedere geotehnic și geomorfologic instabilitatea la alunecare de versant nu se poate declanșa ca urmare a compoziției pământurilor și a caracteristicilor sale geotehnice bune.

5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Expertiza tehnică A_r , în cazul suprafețelor înclinate, este importantă pentru că identifică sursele potențiale de riscuri naturale ale zonei, dar și pentru măsurile constructive necesare atât prevenției cât și intervenției pentru protecția bunurilor materiale și ale populației.

Din această prezentare a principalelor surse de riscuri naturale existente și a potențialului redus de manifestare a acestora pe amplasamentul cercetat se poate deduce faptul că zona cercetată este sub incidența unui factor de vulnerabilitate naturală scăzută prin prezența a cel puțin doi factori naturali de risc de alunecări de teren și fenomene de eroziune conform legii 575/2001 și GT 006-97.

AMPLASAMENTUL ANALIZAT PREZINTĂ CONDIȚII GENERALE FAVORABILE PENTRU AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR DIN CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ REDUSĂ ADICĂ A CONSTRUCȚIILOR CU REGIM DE ÎNĂLȚIME REDUS ȘI NU ESTE NECESAR STUDIUL DE STABILITATE AL PĂMÂNTURILOR CARE ALCĂTUIESC STRUCTURA GEOTEHNICĂ A AMPLASAMENTULUI.

Conform studiului elaborat de colectivul de geotehnică al S.C. Proiect Bihor S.A. "Identificarea zonelor expuse la riscuri naturale din perimetrul administrativ al municipiului Oradea" versantul nordic este situat în zona a 3-a și a 4-a, definite ca **zonă cu potențial redus și mic de declanșare a fenomenelor de alunecare de versant.**

La realizarea lucrărilor de terasamente și a celor de infrastructură se vor respecta prevederile tehnice ale normativului NP112/2014 paragrafele II.6, II.7 și II.8, - Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață și a normativului și GP 129 – 2014 – Ghid privind proiectarea geotehnică;

Umpluturile de pământuri vor fi realizate din pământurile excavate fiind interzisă utilizarea pământurilor granulare/pietrișuri care permit infiltrarea apei în adâncimea masivului de pământ și implicit sub talpa fundațiilor.

Gradul de compactare a umpluturilor de pământuri coezive va fi $D_r > 98\%$, iar modulul de deformare dinamic $E_{vd} > 30 \text{ MN/m}^2$.

Împingerea activă a pământurilor asupra pereților de subsol se va stabili având

în vedere un coeficient al împingerii active minim $K_a = 0,400$.

Se recomandă o cotă de fundare minimă conform prezentei Expertize tehnice și a Studiului geotehnic PUZ elaborat, iar fundațiile continue realizate din beton să îndeplinească condiția formării de contururi închise la nivelul infrastructurii, cu centuri armate la partea superioară și inferioară a blocului fundațiilor.

Se vor dispune rigole/ șanțuri de colectare a apelor provenite din precipitații de pe întregul amplasament și evacuarea acestora în rețeaua stradală.

Suprafețele libere vor fi înierbate.

Proiectul de infrastructură al imobilelor care urmează a fi realizate în amplasamentul analizat, precum și amenajarea suprafețelor construibile vor respecta indicațiile constructive privitoare la terenul de fundare conform prezentei Expertize tehnice Af referitoare la întregul amplasament a Studiului geotehnic PUZ 219_2025 elaborat de S.C. SOIL PROSPECT SRL, precum și a Studiilor Geotehnice realizate pentru fiecare imobil în parte.

EXPERT TEHNIC A_r – B 07223
Conf. dr. ing. BOGDAN Ion Alex.



ANEXA 1



Lucrare : PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF.
AO NR. 1849/05.09.2024
Amplasament : Mun. Oradea, str. Piersicilor, nr. cad. 14658, CF 157798
Beneficiar : XXXXXXXXXX
U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE, sc. 1:1000

LEGENDĂ LIMITE

- Limită teren care a generat PUZ-ul
- Limită de implantare
- Limite cadastrale
- Limite UTR

CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE/ SPATII VERZI

- Arteră de circulație auto+pietonă

ZONE FUNCȚIONALE

- Locuințe unifamiliale/bifamiliale

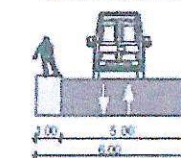
Se propune lotizarea terenului care a generat PUZ-ul identificat prin nr. cad. 14658, CF 157798 în 5 loturi din care unul este destinat înțregirii drumului de acces conf. PUD aprobat cu HCL nr. 174/31.10.2007, 3 loturi pentru locuințe cu suprafață de 900 mp și un lot pentru locuință cu suprafață de 1880 mp. Condițiile de constructibilitate sunt:

- P.O.T. max.: 35%
- C.U.T. max.: 0.9
- regim de înălțime locuințe max.: (S)+P+E/M
- H. la coamă max.: 10.00 m
- retragere față de drum: min. 3.00 m
- retragere lateral dreapta: min. 2.00 m
- retragere lateral stânga: min. 4.00 m
- retragere spate: min. 6.00 m
- spațiu verde: min. 40%
- 1 loc parcare/lot
- utilizări admise: locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil
- pentru toate situațiile se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014

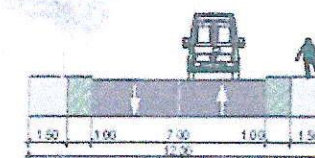
Lii - locuințe individuale situate în zone cu livezi și vii

ALV - Zonă a terenurilor agricole situate în extravilan - livezi și vii

PROFIL TRANSVERSAL A-A,
CONF. PUD, SC. 1:200



PROFIL TRANSVERSAL B-B,
STR. PIERSICILOR
CONF. PUG, SC. 1:200



DATE GEOTEHNICE

- foraj geotehnic
- penetrare dinamică mijlocie

2025, ORADEA

ing. grol. Gavrilut Mihaela Gavril

DATA	PROIECTANT	VERIFICATOR	APROBATOR
10.09.2024	arch. Anda Budurean	arch. Anda Budurean	arch. Anda Budurean

PROIECTARE DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM



CON. ARHITECTURĂ ȘI URBANISM NR. 243

BENEFICIAR	DATA	SCARA	PL. NR.	PR. NR.
DOȘA ARPAVD	10.09.2024	1:1000	U03	76_2024
LUCRARE				
PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF. AO NR. 1849/05.09.2024				
Mun. Oradea, str. Piersicilor, nr. cad. 14658, CF 157798				
SEF PROIECT	arch. Anda Budurean			
PROIECTANT	arch. Anda Budurean			
INTOCMIT	arch. Anda Budurean			

REGLEMENTĂRI
URBANISTICE

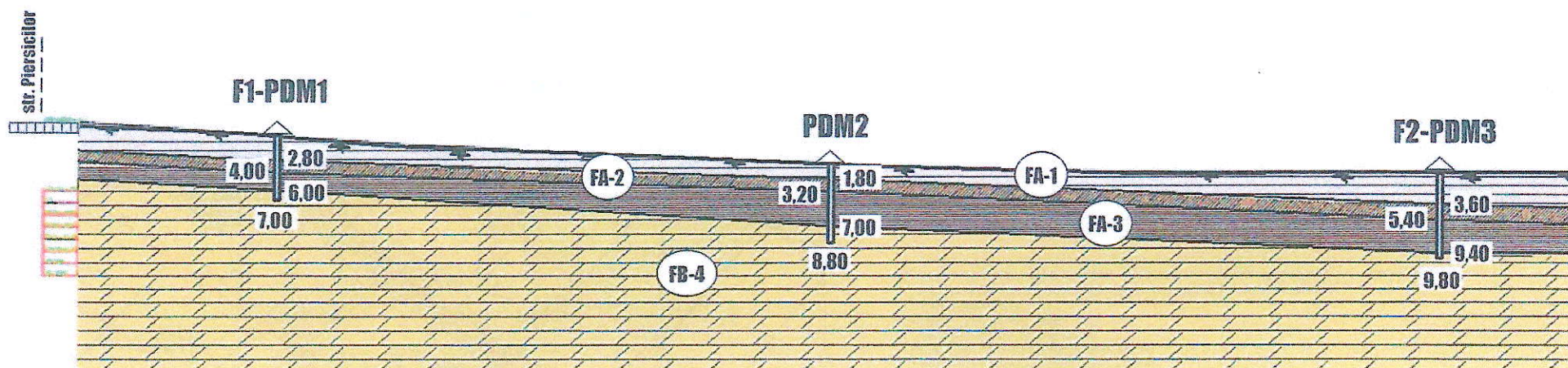
DATE GEOTEHNICE

PUZ – PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF. AO NR. 1849/05.09.2024

str. Piersicilor, nr. cad. 14658, C.F. 157798, mun. Oradea, jud. Bihor

scara 1:500

**PROFIL GEOLOGO-GEOTENIC transversal pe structură
prin F1-PDM1, PDM2 și F2-PDM3**



FORMAȚIUNEA ACOPERITOARE:

STRATUL FA-1 – argile cu praf
maroniu-cenușiu-negricioase
PLASTIC CONSISTENTE/VÂRTOASE după Ic
UMEDE la FOARTE UMEDE după Sr
PUJIN ACTIVE – PUCM, UL = 90%
TEREN MEDIU cf. NP 074-2014
P. conv. de bază = 280 – 302 kPa

STRATUL FA-2 – argile cu praf maronii
PLASTIC VÂRTOASE după Ic
PRACTIC SATURATE după Sr
TEREN MEDIU cf. NP 074-2014
P. conv. de bază = 283 – 324 kPa

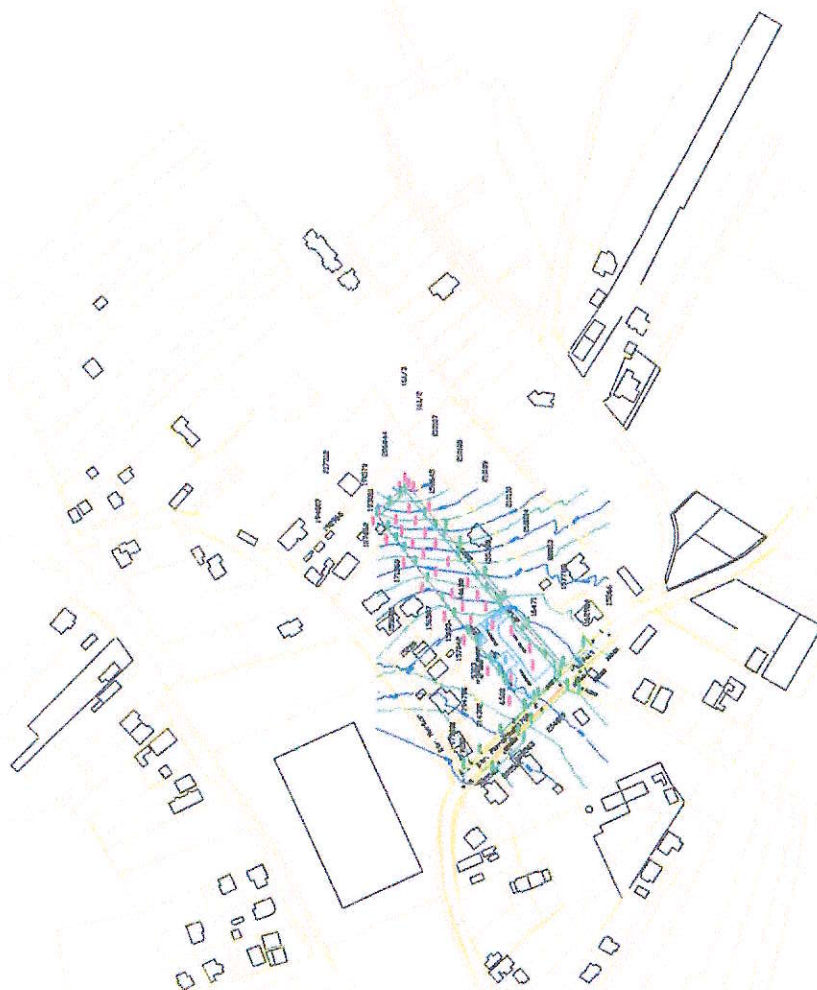
STRATUL FA-3 – argile cu praf
cafeniu-maronii
PLASTIC VÂRTOASE după Ic
PRACTIC SATURATE după Sr
TEREN MEDIU cf. NP 074-2014
P. conv. de bază = 315 – 330 kPa

FORMAȚIUNEA DE BAZĂ:

STRATUL FB-4 – argile verzui cu
intercalații gălbui, cu carbonați sec.
PLASTIC VÂRTOASE/TARI după Ic
PRACTIC SATURATE după Sr
TEREN BUN cf. NP 074-2014
P. conv. de bază = 350 – 500 kPa

NHs ≥ -10,0m/cota
0,00 în F1-PDM1

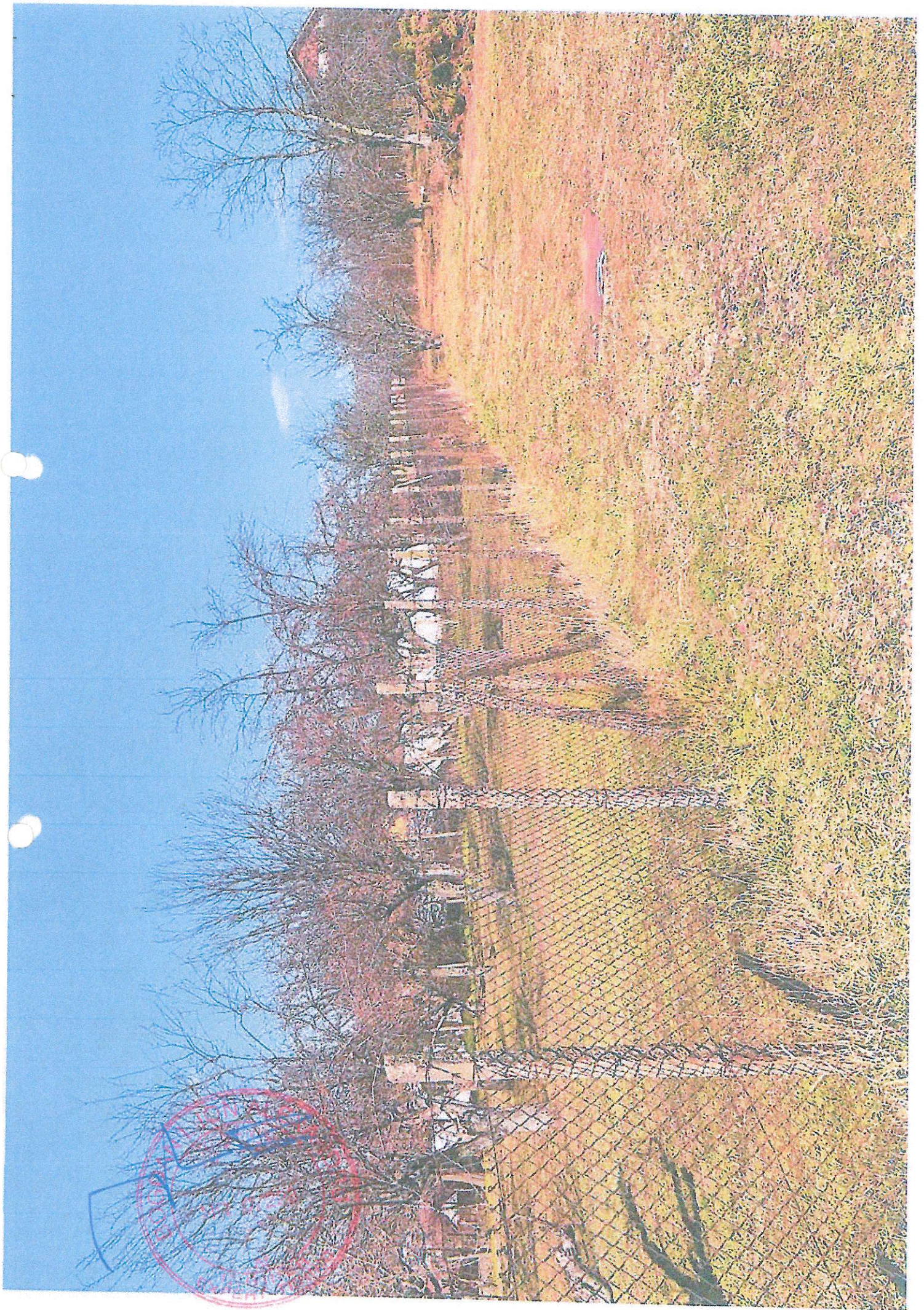
2025, Oradea
ing. geol. Găvrilă Mihnea Gavril



















Proiect:

PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF. AO NR. 1849/05.09.2024

str. Piersicilor, nr. cad. 14658, C.F. 157798, mun. Oradea, jud. Bihor

Beneficiar:

FIȘA FORAJULUI GEOTEHNIC

COTĂ LEVEL				LITOLOGIE LITHOLOGY		GRANULOSITATE GRAIN SIZE					CARACTERISTICI FIZICE PHYSICAL CHARACTERISTICS												CARACTERISTICI MECANICE MECHANICAL CHARACTERISTICS																																										
COTĂ ABSOLUTĂ ABSOLUTE LEVEL	COTĂ FORAJ BOREHOLE LEVEL	GROSIMEA STRATULUI LAYER THICKNES	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE UNDER GROUND WATER LEVEL	NUMĂRUL STRATULUI LAYERS NUMBERS	STRATIFICATIE - SYMBOL STRATIFICATION - SYMBOL	DESCRIERE STRAT LAYER DESCRIPTION	NUMĂRUL PROBEI SAMPLE NUMBER	ADÂNCIMEA PROBEI SAMPLE DEEP LEVEL	HUMUS	ARGILĂ CLAY	PRAF SILT	NISIP SAND	PIETRIS GRAVEL	COEF. DE NEUNIFORMITATE NON - UNIFORMITY COEFFICIENT	UMIDITATE MOISTURE	GREUT VOL LA UMIDITATE NAT VOLUMETRIC WEIGHT	GREUTATE VOL USCATĂ DRY VOLUMETRIC WEIGHT	GRADUL DE UMIDITATE DEGREE OF SATURATION	POROSITATE POROSITY	INDICELE PORILOR POROSITY INDEX	LIMITA INF. DE PLASTICITATE PLASTIC LIMIT	LIMITA SUP. DE PLASTICITATE LIQUID LIMIT	INDICE DE PLASTICITATE PLASTICITY INDEX	INDICE DE CONSISTENȚĂ SOLID INDEX	INDICE DE ACTIVITATE ACTIVITY INDEX	UMFLARE LIBERĂ FREE INFLATED	MODUL EDOMETRIC EDOMETER MODULUS	TASARE SPECIFICĂ	COEF. DE COMPRES. VOLUMICĂ COMPRES. VOL. COEFFICIENT	COEF. DE COMPRESIBILITATE COMPRESIBILITY COEFFICIENT	INDICE DE COMPRESIUNE COMPRESSION INDEX	UNGHII DE FORFECARE INT. ANGLE OF SHEAR RESISTANCE	COEZIUNE COHESION	PRESIUNEA CONVENȚIONALĂ DE BAZA																															
Cc	R _{grd}	m	m				m		%	<0.002	0.002-0.063	0.063-2.0	2.0-63.0	U _n	W %	γ kN/m ³	γ _d kN/m ³	S _r	n	e	W _p	W _L	I _p	I _c	I _a	U _L %	M _{ed} kPa	I _s cm/m	m _v 1/kPa	a _v 1/kPa	C _c	φ	C kPa	kPa																															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35																															
FORAJ GEOTEHNIC F1-PDM1																																																																	
-0.00	0.80		0			Sol vegetal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																														
FORMAȚIUNEA ACOPERITOARE																																																																	
-0.80	2.00		FA ₁			Argilă cu praf maroniu-negricioasă	1	-1.00	-	31	69	-	-	-	17.64	18.53	15.75	0.71	40	0.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	35	302																													
						Argilă cu praf maroniu-închis cu tente negricioase	2	-2.00	-	36	64	-	-	-	20.48	19.52	16.2	0.89	38	0.62	19.32	44.95	25.63	0.95	0.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																													
-2.80	1.20		FA ₂			Argilă cu praf maronie	3	-3.00	-	33	63	4	-	-	20.48	19.97	16.58	0.93	37	0.59	19.87	52.18	32.31	0.98	0.98	-	-	-	-	-	-	-	-	15	37	323																													
-4.00	2.00		FA ₃			Argilă cu praf cafeniu-maronie	4	-4.00	-	31	68	1	-	-	20.48	20.0	16.6	0.95	37	0.58	18.41	44.08	25.67	0.92	0.83	-	-	-	-	-	-	-	-	15	39	335																													
FORMAȚIUNEA DE BAZĂ _ pannonian s.l.																																																																	
-6.00	1.00		FB ₄			Argile verzui cu intercalații gălbui	5	-7.00		41	54	8	-	-	29.87	21.21	16.33	1.31	38	0.61	21.68	55.27	33.59	0.76	0.82	-	-	-	-	-	-	-	-	17	53	350-500																													
-7.00		≥ 10.0																																																															

Obs.: Apele subterane nu au fost interceptate pe adâncimea investigată, fiind cantonate în cadrul depozitelor permeabile ale formațiunii de bază, la adâncimi mai mari - 10,0m/CTN.

Formațiunea acoperitoare cantonează ape de infiltrație cu caracter nepermanent și debite reduse în perioadele cu precipitații abundente.

Obs.: Valorile Φ și c au fost determinate analitic conform NP 112 - 2014.

Proiect:

PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF. AO NR. 1849/05.09.2024

str. Piersicilor, nr. cad. 14658, C.F. 157798, mun. Oradea, jud. Bihor

Beneficiar:

FIȘA FORAJULUI GEOTEHNIC

COTĂ LEVEL		LITOLOGIE LITHOLOGY				GRANULOSITATE GRAIN SIZE				CARACTERISTICI FIZICE PHYSICAL CHARACTERISTICS										CARACTERISTICI MECANICE MECHANICAL CHARACTERISTICS																																													
COTA ABSOLUTA ABSOLUTE LEVEL	COTA FORAJ BOREHOLE LEVEL	GROSIMEA STRATULUI LAYER THICKNES	ADANCIMEA APEI SUBTERANE UNDER GROUND WATER LEVEL	NUMARUL STRATULUI LAYERS NUMBERS	STRATIFICATIE - SIMBOL STRATIFICATION - SYMBOL	DESCRIERE STRAT LAYER DESCRIPTION	NUMARUL PROBEI SAMPLE NUMBER	ADANCIMEA PROBEI SAMPLE DEEP LEVEL	HUMUS	ARGILA CLAY	PRAF SILT	NISIP SAND	PIETRIS GRAVEL	COEF. DE NEUNIFORMITATE NON - UNIFORMITY COEFFICIENT	UMIDITATE MOISTURE	GREUT. VOL. LA UMIDITATE NAT. VOLUMETRIC WEIGHT	GREUTATE VOL. USCATA DRY VOLUMETRIC WEIGHT	GRADUL DE UMIDITATE DEGREE OF SATURATION	POROZITATE POROSITY	INDECELE PORILOR POROSITY INDEX	LIMITA INF. DE PLASTICITATE PLASTIC LIMIT	LIMITA SUP. DE PLASTICITATE LIQUID LIMIT	INDECE DE PLASTICITATE PLASTICITY INDEX	INDECE DE CONSISTENTA SOLID INDEX	INDECE DE ACTIVITATE ACTIVITY INDEX	UMFLARE LIBERA FREE INFLATED	MODUL EDOMETRIC EDOMETER MODULUS	TASARE SPECIFICA	COEF. DE COMPRES. VOLUMICA COMPRES VOL. COEFFICIENT	COEF. DE COMPRESIBILITATE COMPRESSIBILITY COEFFICIENT	INDECE DE COMPRESIUNE COMPRESSION INDEX	UNGHII DE FORFECARE INT. ANGLE OF SHEAR RESISTANCE	COEZIUNE COHESION	PRESIUNEA CONVENTIONALA DE BAZA																															
Cc	R _{grd}	m	m				m		%	<0.002	0.002-0.063	0.063-2.0	2.0-63.0	U _n	W _L	γ _{kN/m³}	γ _d kN/m ³	S _r	n	e	W _p	W _L	I _p	I _c	I _a	U _L	M _{vd} kPa	I _s cm/m	m _v 1/kPa	a _v 1/kPa	C _c	φ	C kPa	kPa																															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35																															
FORAJ GEOTEHNIC F2-PDM3																																																																	
-0.00	0.80			0		Sol vegetal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																														
FORMATIUNEA ACOPERITOARE																																																																	
-0.80	2.80			FA ₁		Argila cu praf maroniu-închis-cenușii	1	-1.00	-	31	68	1	-	-	23.45	19.03	15.42	0.90	41	0.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.5	35	280																														
						Argila cu praf maroniu-închis	2	-2.00	-	35	63	2	-	-	23.45	19.73	15.98	0.97	39	0.65	16.3	44.66	28.36	0.75	0.81	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-																														
-3.60	1.80			FA ₂		Argila cu praf maronie	3	-4.00	-	38	62	-	-	-	21.95	19.95	16.36	0.96	38	0.61	16.83	49.59	32.76	0.84	0.86	-	-	-	-	-	-	-	15	39	324																														
-5.40	4.00			FA ₃		Argila cu praf cafeniu-cenușie	4	-6.00	-	42	35	23	-	-	21.8	18.62	15.29	0.81	42	0.72	18.4	44.7	26.3	0.87	0.63	-	-	-	-	-	-	-	14	33	330																														
FORMATIUNEA DE BAZA _ ppannonian s.l.																																																																	
-9.40	0.40			FB ₄		Depozite panonniene argilo-prăfoase		Obs : Stratul a fost investigat prin penetrare dinamică mijlocie, parametrii geotehnici conform program analitic GEOSTRU DYNAMIC 2011 fiind redați în anexa de penetrare - „CORELAȚII GEOTEHNICE”																											17	53	350-500																												
-9.80		IV	10.0																																																														

Obs.: Apele subterane nu au fost interceptate pe adâncimea investigată, fiind cantonate în cadrul depozitelor permeabile ale formațiunii de bază, la adâncimi mai mari - 10,0m/CTN.

Formațiunea acoperitoare cantonează ape de infiltrație cu caracter nepermanent și debite reduse în perioadele cu precipitații abundente.

Obs.: Valorile Φ și c au fost determinate analitic conform NP 112 - 2014.



SOIL PROSPECT SRL
str. 1 Căminuț, Etapea nr. 21 ORADEA

CUI: 43059041

e-mail: mihneaorovintanait@gmail.com



SOIL PROSPECT
mihneagavrilutgavril@gmail.com
tel: +40 755 103562

corelații geotehnice F1-PDM1

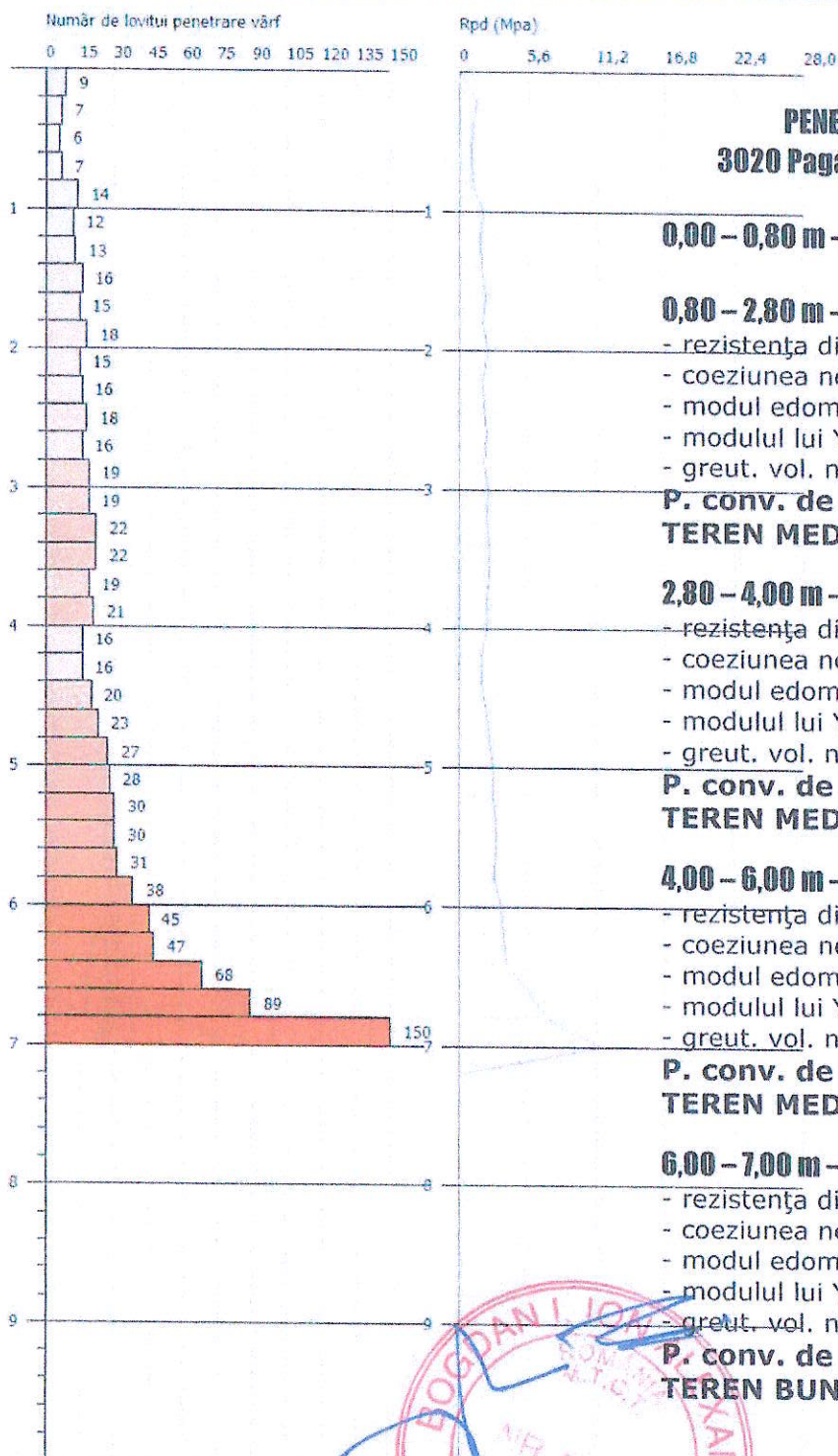
Valorile parametrilor au fost obținute cu
programul Geostru Dynamic 2020:

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ str. Piersicilor, nr. cad. 14658_PDM1
Instrument folosit... DMP 3020 PAGANI

Client:
Descriere:
Locație:

Data: 02.03.2025

Scara 1:49



PENETRAREA DINAMICĂ PDM1 tip 3020 Pagani a pus în evidență următoarele:

0,00 – 0,80 m – sol vegetal

0,80 – 2,80 m – argile cu praf maroniu-negricioase

- rezistența dinamică redusă $R_d = 2,63$ MPa
- coeziunea nedrenată = 58,74 kPa (Shioi-Fukui)
- modul edometric = 5,39 MPa (Stroud și Buttler)
- modulul lui Young = 11,51 MPa (Schultze)
- greut. vol. nat. $\gamma = 19,81$ kN/m³

P. conv. de bază = 302 kPa

TEREN MEDIU CF. NP 074-2022

2,80 – 4,00 m – argile cu praf maronii

- rezistența dinamică redusă $R_d = 3,25$ MPa
- coeziunea nedrenată = 78,06 kPa (Shioi-Fukui)
- modul edometric = 7,16 MPa (Stroud și Buttler)
- modulul lui Young = 15,95 MPa (Schultze)
- greut. vol. nat. $\gamma = 20,40$ kN/m³

P. conv. de bază = 283 kPa

TEREN MEDIU CF. NP 074-2022

4,00 – 6,00 m – argile cu praf cafeniu-maronii

- rezistența dinamică redusă $R_d = 3,86$ MPa
- coeziunea nedrenată = 99,44 kPa (Shioi-Fukui)
- modul edometric = 9,12 MPa (Stroud și Buttler)
- modulul lui Young = 20,87 MPa (Schultze)
- greut. vol. nat. $\gamma = 20,59$ kN/m³

P. conv. de bază = 315 kPa

TEREN MEDIU CF. NP 074-2022

6,00 – 7,00 m – argile verzui-gălbui

- rezistența dinamică redusă $R_d = 11,19$ MPa
- coeziunea nedrenată = 306,86 kPa (Shioi-Fukui)
- modul edometric = 28,11 MPa (Stroud și Buttler)
- modulul lui Young = 68,46 MPa (Schultze)
- greut. vol. nat. $\gamma = 24,52$ kN/m³

P. conv. de bază = 350-500 kPa

TEREN BUN CF. NP 074-2022

NHs > - 10,0 m

Obs.: Formațiunea acoperitoare, în
special pachetul afectat de îngheț-dezgheț poate
canta ape de infiltrație nepermanente.



SOIL PROSPECT
mihneagavrilutgavril@gmail.com
tel: +40 755 103562

corelații geotehnice PDM2 – F2-PDM3

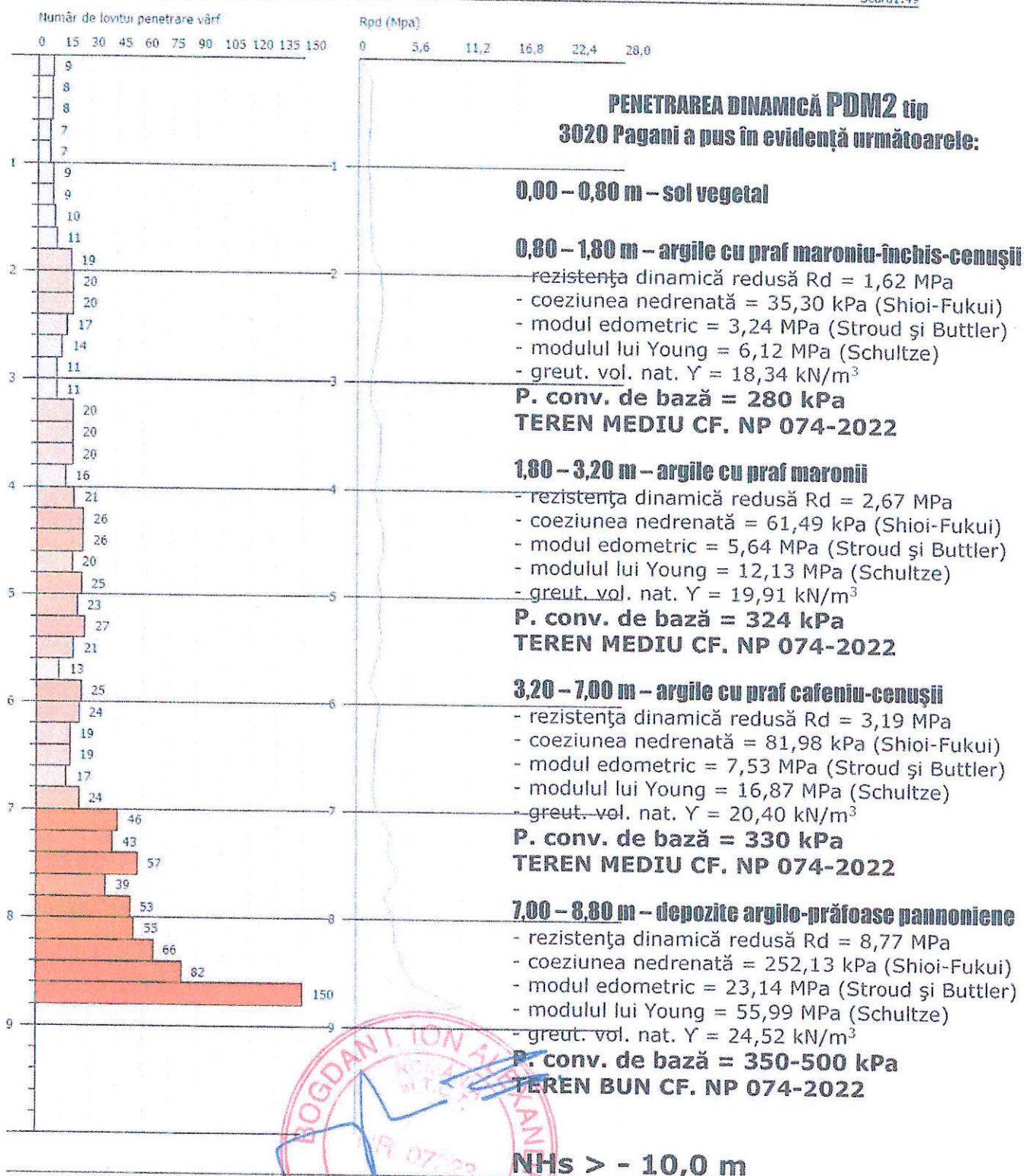
Valorile parametrilor au fost obținute cu
programul Geostru Dynamic 2020:

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ str. Piersicilor, nr. cad. 14658_PDM2
Instrument folosit... DMP 3020 PAGANI

Client:
Descriere:
Locație:

Data: 02.03.2025

Scara: 1:49



Obs.: Formațiunea acoperitoare, în
special pachetul afectat de îngheț-dezgheț poate
canta ape de infiltrație nepermanente.



SOIL PROSPECT
mihneagavrilutgavril@gmail.com
tel: +40 755 103562

corelații geotehnice F2-PDM3

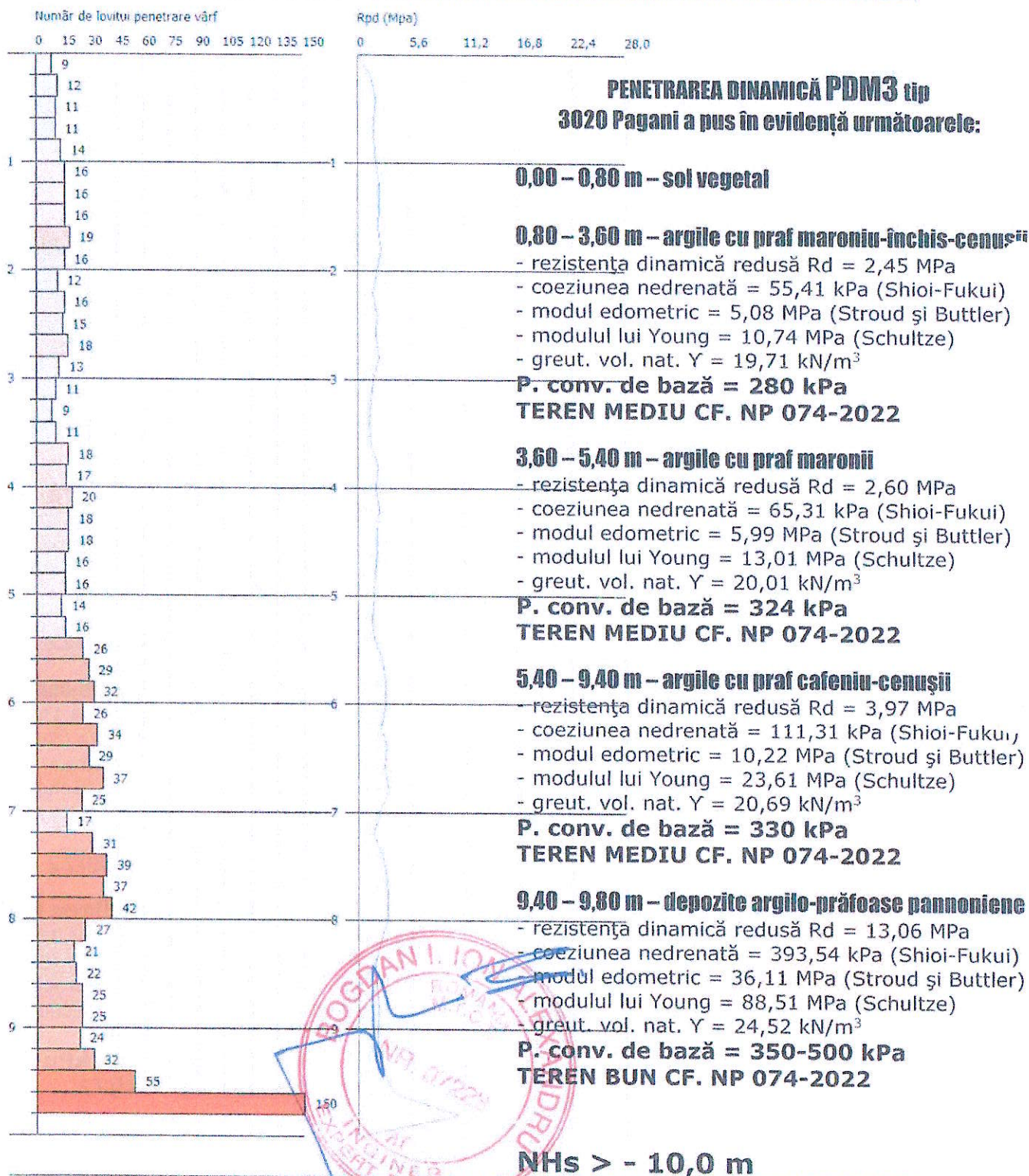
Valorile parametrilor au fost obținute cu
programul Geostru Dynamic 2020:

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ str. Piersioilor, nr. cad. 14658_PDM3
Instrument folosit... DMP 3020 PAGANI

Client:
Descriere:
Locație:

Data: 02.03.2025

Scara 1:49





S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.
C.U.I. 44575671, J5/1803/12.07.2021
SERVICII DE PROIECTARE - URBANISM ȘI ARHITECTURĂ
Localitatea Livada de Bihor, nr. 243, com. Nojorid
e-mail: aaalliance.office@gmail.com - mobil: 0747636219

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR: [REDACTED]
DENUMIRE LUCRARE: PUZ PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF. AO NR. 1849/05.09.2024
AMPLASAMENT: BIHOR, MUN. ORADEA, STR. PIERSICILOR, nr.cad. 157798, CF 157798
PROIECTANT: SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE SRL
com. Nojorid, loc. Livada de Bihor, nr. 243, CUI 44575671
NUMĂR PROIECT: 76_2024
FAZA: AVIZE - CL
DATA: MARTIE 2025

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Obiectul întocmirii PUZ pentru terenul amplasat în Oradea, str. Piersicilor, nr.cad. 157798, CF. 157798, îl reprezintă realizarea investiției: **P.U.Z. PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE**. Parcela studiată are o suprafață de 5205 m², având acces din str. Piersicilor, drum de importanță locală.

Pentru zona studiată, conform C.U. 4986/25.10.2024, terenul studiat se află în intravilanul localității Oradea și a făcut obiectul P.U.D. aprobat cu HCL nr. 794/31.10.2007 - amplasare locuințe unifamiliale izolate - etapa 1 - reglementare accese din str. Piersicilor cu propunerile de organizare urbanistică și reglementări specifice:

- modernizarea drumurilor existente: str. Piersicilor și transformarea în stradă de categoria III, realizarea unei străzi interioare private în conformitate cu legea 413/2002
- profilul transversal al str. Piersicilor va fi de 12.00 m (carosabil 7.00 m, rigole și trotuar pe ambele părți)
- profilul străzii private nou propusă va fi de 6.00 m și alveolă de depășire și întoarcere pe capătul străzii.

Conform PUG Oradea, terenul este amplasat parțial în U.T.R. Liu și parțial în U.T.R. Alv.

S-au obținut:

- certificat de urbanism sub nr. 4986/25.10.2024, emis de Primăria Oradea
- aviz de coexistență C.A.O. nr. 2006/01.02.2021
- aviz de amplasament DEE ROMÂNIA nr. 6020250200945/25.02.2025
- aviz STS nr. 17049/09.01.2025
- aviz Arhitect Șef nr. 2471/14.11.2024
- decizia de mediu nr. 284/24.02.2025

Surse documentare

- Lista studiilor și documentațiilor de urbanism aprobate anterior P.U.Z.
- P.U.G. Oradea în vigoare
- Lista studiilor și documentațiilor elaborate concomitent cu P.U.Z.
- Documentație cadastrală a perimetrului studiat prin P.U.Z.
- PUD aprobat cu HCL nr. 794/31.10.2007

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei și încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Oradea în partea nordică, cu destinația de locuințe individuale cu regim mic de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

Proprietatea studiată se prezintă ca un teren stabil situat între terenuri parcelate pentru clădiri care se încadrează în categoria locuințelor individuale; accesibilitatea către zona studiată se realizează prin strada Piersicilor.

Zona s-a dezvoltat activ în ultimii 10 ani cu destinația de locuințe individuale, semicolective.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat prezintă ușoare declivități, fiind amplasat într-o zonă de deal. Nu este cuprins în areal natural protejat.

2.3. Circulația

Amplasamentul studiat are front la str. Piersicilor de unde se realizează accesul către parcela studiată.

Drumul propus prin PUD aprobat cu HCL nr. 794/31.10.2007 cu profil de 6.00 m, este constituit azi dintr-un drum de piatră cu o lățime de 6.00 m.

2.4. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale destinației terenului studiat sunt:

- S. teren studiat - parcela nr. cad. 157798 – 5205 m² / teren cu construcții

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Teren studiat: din care - m ²	Zona studiată		CAD 157798		CAD 158645		CAD 155385		CAD 16471	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
	18700	100	5205	100	841	100	945	100	1894	100
Zone funcționale	ALV	Liu	ALV	Liu	ALV	Liu	ALV	Liu	ALV	Liu
	6490	12210	3140	2065	0	841	945	0	0	1894
Construcții	900	4.8	355	6.8	0	0.0	143	15.1	255	13.5
Alei/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m ²	0	0	500	9.6	0	0.0	94.5	10.0	190	10.0
Drum public m ²	930	5.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Curți construcții/alte conf. CF	17770	90.2	4350	83.6	841	100.0	707.5	74.9	1449	76.5
P.O.T. max. %	0		0		0		0		0	
C.U.T. max.	0		0		0		0		0	

2.5. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, loturile studiate pot fi deservite de:

- rețea alimentară cu apă - lotul este afectat/deservit de rețele de apă
- rețea canalizare menajeră - lotul este afectat/deservit de rețele de canalizare
- rețea energie electrică - lotul este cu acces la rețeaua electrică
- rețea termie - lotul nu este afectat/deservit de rețele de termie
- rețea de telefonie / bază, date - lotul este afectat/deservit de rețele de telefonie

2.6. Probleme de mediu

Din punct de vedere al poluării, lotul studiat nu constituie sursă de poluare de nici un fel.

Zona nu prezintă riscuri cu privire la cutremure de pământ fiind considerată din punct de vedere geomorfic cu mare stabilitate.

S-a întocmit expertiză tehnică Af nr. 1017/martie 2025, expert tehnic Af Conf. dr. ing. Bogdan Ion Alexandru prin care s-au prezentat următoarele concluzii și recomandări:

„Expertiza din această prezentare a principalelor surse de riscuri naturale existente și a potențialului redus de manifestare a acestora pe amplasamentul cercetat se poate deduce faptul că zona cercetată este sub incidența unui factor de vulnerabilitate naturală scăzută prin prezența a cel

puțin doi factori naturali de risc de alunecări de teren și fenomene de eroziune conf. legii 575/2001 și GT 006-97.

Amplasamentul analizat prezintă condiții generale favorabile pentru amplasarea construcțiilor din categoria de importanță redusă adică a construcțiilor cu regim de înălțime redus și nu este necesar studiul de stabilitate al pământurilor care alcătuiesc structura geotehnică a amplasamentului.

La realizarea lucrărilor de terasamente și a celor de infrastructură se vor respecta prevederile tehnice ale normativului NP112/2014 paragrafele II.6, II.7, II.8 și GP 129/2014.

Umpluturile de pământ vor fi realizate din pământurile excavate fiind interzisă utilizarea pământurilor granulate/ pietrișuri care permit infiltrarea apei în adâncimea masivului de pământ și implicit sub talpa fundațiilor.

Gradul de compactare a umpluturilor de pământuri coezive va fi $DR > 98\%$, iar modulul de deformare dinamic $E_{vd} > 30$ MN/mp.

Împingerea activă a pământurilor asupra pereților de subsol se va stabili având în vedere un coeficient al împingerii active minime $K_a = 0.400$.

Se recomandă o cotă de fundare minimă conf. prezentei Expertize tehnice și a Studiului geotehnic PUZ Elaborat, iar fundațiile continue realizate din beton să îndeplinească condiția formării de contururi închise la nivelul infrastructurii, cu centuri armate la partea superioară și inferioară a blocului fundațiilor.

Se vor dispune rigole/șanșuri de colectare a apelor provenite din precipitații de pe întregul amplasament și evacuarea acestora în rețeaua stradală.

Suprafețele libere vor fi înierbate

Proiectul de infrastructură al imobilelor care urmează a fi realizate în amplasamentul analizat, precum și amenajarea suprafețelor construite vor respecta indicațiile constructive privitoare la terenul de fundare conf. prezentei expertize tehnice Af referitoare la întregul amplasament a studiului geotehnic elaborat de SC SOIL PROIECT SRL, precum și a studiilor geotehnice realizate pentru fiecare imobil în parte. "

S-a întocmit studiu geotehnic nr. SP219-2025 întocmit de ing. geolog Găvriluț Mihnea Gavril, verificat de ing. geol. Găvriluț Mircea prin care s-au prezentat următoarele concluzii și recomandări:

„Stratele au grosimi apreciabile și dezvoltare regională și constituie depozite deluvial-eluviale, care repauzează peste depozitele rocii de bază – pannonian.

Roca de bază – depozitele pannoniene sunt stabile, consolidate, iar stratele au grosimi de ordinul metrilor, sunt orizontale și au dezvoltare regională.

Pentru perimetrul situat pe str. Piersicilor nr. cad. 14658. RISCUL DE PRODUCERE A UNOR DEZECHILIBRE MORFOSTRUCTURALE NATURALE – ALUNECĂRI DE TEREN, pentru depozitele FORMAȚIUNII ACOPERITOARE de vârstă pleistocen sup.–holocene și respectiv ale formațiunii de bază din constituția versantului est-vestic, este conform GT 006-97:

POTENȚIALUL DE ALUNECARE SCĂZUT și

PROBABILITATE DE PRODUCERE A ALUNECĂRILOR REDUSĂ și

COEFICIENTUL DE RISC CORESPUNZĂTOR $k < 0,1$

Pentru proiectarea construcțiilor și a lucrărilor edilitare – acces și rețele de apă și canalizare, se recomandă definirea în faza de proiect tehnic a măsurilor, care presupun:

- lucrările de amenajare a suprafeței versantului presupun ca o condiție sine qua non, aducerea pantelor mai mari de 12° la valori egale sau mai mici, pentru condiții normale de fundare. Această condiție este asigurată la nivelul perimetrului studiat, panta terenului nu depășește 5° . De asemenea, panta terenului, încadrează structura geologică a stratelor puse în evidență, în structuri geologice monoclinale, cu strate practic orizontale. Pe baza datelor de mai sus, considerăm, că sunt îndeplinite toate condițiile, care asigură stabilitatea structurală a depozitelor sedimentare, inclusiv în condițiile încărcării cu construcții a terenului, încărcări care se încadrează la sarcini fundamentale și în CONCLUZIE NU SUNT NECESARE STUDII DE STABILITATE A STRUCTURII GEOLOGICE A VERSANTULUI, în limitele și proximitatea perimetrului studiat.
- nu sunt necesare lucrări speciale de susținere și amenajare a versantului, pentru execuția construcției proiectate.
- de asemenea lucrările de colectare și dirijare a apelor de suprafață se recomandă a fi dalate sau betonate, pentru conservarea parametrilor geotehnici ai terenului de fundare

RECOMANDĂRI DE FUNDARE la nivelul perimetrului studiat, astfel:

- RECOMANDĂM fundarea directă prin fundații continue;
- stratul bun de fundare este stratul FA_I – argile cu praf maroniu-negricease, PLASTIC CONSISTENTE/VÂRTOASE după I_c , UMEDE/FOARTE UMEDE după S_r , PUȚIN ACTIVE – PUCM (interval: 0,80 – 2,80m în F1-PDM1, 0,60 – 3,80m în PDM2, 0,80 – 1,80m în F3-PDM3, 0,80 – 3,60m în PDM4) definite de $P. \text{ conv. de bază} = 280-302 \text{ kPa}$, TEREN MEDIU/DIFICIL CF. NP 074-2022
- ADÂNCIMEA DE FUNDARE RECOMANDATĂ este -1,20m/CTN; adâncimea de fundare se va decide în faza de proiect tehnic pentru fiecare construcție în parte, în urma unor lucrări geotehnice executate în perimetrele strict construibile.
- se recomandă și armarea la talpă a fundației în condițiile în care trenul de fundare este caracterizat de CONTRACTILITATE;
- pentru construcția de spații la nivelul demisolului se impun lucrări de hidroizolații pentru preîntâmpinarea infiltrațiilor de apă de la suprafață.

OBSERVAȚII IMPORTANTE FINALE:

OBS. 1 – din punct de vedere geotehnic, realizarea construcției proiectate, **FAVORIZEAZĂ**, conservarea și stabilizarea echilibrului dinamic al formațiunilor ce alcătuiesc complexul geologo-geotehnic al versantului est-vestic la nivelul căruia se găsește strada Piersicilor, în condițiile respectării recomandărilor din acest studiu și adătelor noi din faza de proiect tehnic.

OBS. 2 Calculul de stabilitate a versantului pe baza parametrilor geotehnici de bază și a relației structurale dintre stratele din constituția versantului, **NU ESTE RECOMANDAT** în condițiile unui areal cu structură geologică monoclinală și strate practic orizontale, definite ca și **TERENURI BUNE** – NP074/2022 și conform concluziilor privind **RISCUL LA ALUNECARE** – paragraf 4.9.

OBS. 3 Nu sunt necesare lucrări speciale de susținere și amenajare a versantului, pentru execuția construcțiilor care se vor proiecta. Se impun lucrări care să colecteze și dirijeze apele de suprafață, ca și măsură de conservare a parametrilor geotehnici de la nivelul terenului de fundare.

OBS. 4 RISCUL GEOTEHNIC – REDUS, conform NP 074-2022, care definește strict condițiile de fundare la nivelul amplasamentului cercetat, respectiv **POTENȚIALUL DE ALUNECARE SCĂZUT și PROBABILITATE DE PRODUCERE A ALUNECĂRIILOR REDUSĂ și COEFICIENTUL DE RISC CORESPUNZĂTOR $k < 0,10$** , definit conform, „GHID PRIVIND IDENTIFICAREA ȘI MONITORIZAREA ALUNECĂRIILOR DE TEREN, etc.” – ind. GT 006-97, și respectiv caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare permit acceptarea amplasării de construcții, proiectate conform concluziilor și recomandărilor din prezentul STUDIU GEOTEHNIC."

Terenul studiat nu prezintă riscuri de inundabilitate.

Amplasamentul studiat este o zonă neînscrisă pe lista monumentelor istorice sau a ariilor sau siturilor protejate arheologic.

2.7. Opțiuni – puncte de vedere ale populației, administrației locale – proiectantului

Proiectantul consideră că realizarea intervențiilor urbanistice este realizabilă și oportună în condițiile în care nu există cheltuieli publice în rezolvarea problemelor, se respectă funcțiunea de bază – zonă rezidențială, se asanează zona din punct de vedere a imaginii, a confortului urban și a cadrului natural.

Orice sugestie sau mențiune venită în urma consultării populației va fi analizată și introdusă în documentație în măsura în care ea se înscrie în parametrii legali de intervenție. La etapa de consultare a populației au fost înregistrate următoarele sesizări:

Ref.: răspuns la sesizarea 77191/14.02.2025 din cadrul procedurii de consultare a populației - faza de elaborare, aferente proiectului **"P.U.Z. PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE"**, nr. cad. 157798, CF. 157798, beneficiari [REDACTAT]

Solicitare/intrebare:

1. Subsemnatul Halas Nicolae, în calitate de proprietar al terenului amplasat în vecinătatea terenului care a generat PUZ-ul, identificat cu nr. cad. 157798, CF 157798 Oradea, a informat faptul că nu este de acord cu întocmirea documentației PUZ, întrucât împrejmuirea inițiatorului este amplasată pe terenul donului Halas.
2. Serviciul terenuri – având în vedere că, în situația în care se realizează accese, Mun. Oradea expropriează suprafețe de teren pentru asigurarea vizibilității a ieșirea în drum public,

recomandăm ca proiectantul să asigure zona de evaziune la intersecția parcelor LOT 1 și Liu

Răspuns:

1. Sesizarea domnului Halas este legată de realitatea fizică din teren astfel că proprietatea juridică este neafectată (nu există suprapuneri de teren sau alte necorelări din acest punct de vedere). Documentația de urbanism PUZ respectă proprietatea juridică și s-a întocmit pe suport topografic actualizat pus la dispoziție de topograf autorizat Petru Raul George.

În vederea verificării și soluționării aspectului sesizat de către domnul Halas, s-au efectuat măsurători topografice în urma cărora s-a realizat un plan de situație existent și un plan de situație propus întocmite de topograf autorizat Petru Raul George, atașate prezentei. Din planul de situație existent se observă faptul că într-adevăr împrejmuirea reprezentată fizic de gard din plasă de sârmă cu stâlpi metalici fără fundație, este amplasată pe terenul domnului Halas. În vederea remedierii acestei situații s-a mutat împrejmuirea în interiorul limitei de proprietate a dl. Dozsa fără afectarea proprietăților învecinate (aceste lucrări s-au realizat pentru toată porțiunea prezentată în planul de situație ca fiind decalată în raport cu proprietățile vecine).

2. În acest sens s-a re-verificat suportul topografic pus la dispoziție de către topograf autorizat Petru Raul George și s-a identificat o eroare de reprezentare care a cauzat acel decalaj. În acest sens s-a corectat eroare și s-a refăcut propunerea în corelare cu situația actuală (planșa U04 atașată prezentei).

Prin propunerea de urbanism, nu se afectează proprietățile învecinate, păstrându-se funcțiunea prevăzută în P.U.G., respectiv zonă rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, locuințe colective mici.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare și prevederi P.U.G.

Se propune realizarea a **P.U.Z. PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF. AO NR. 1849/05.09.2024**. Parcela studiată are o suprafață de 5205 m², având acces din str. Piersicilor. În zona de studiu au fost luate și loturile identificate cu nr. cad. 158645, 155385, 16471 dat fiind faptul că au făcut parte din documentația PUD aprobată cu HCL nr. 794/31.10.2007.

Pentru o amenajare coerentă este strict necesară amenajarea acceselor și racordurilor la rețeaua de străzi existente – aceste aspecte au fost reglementate prin PUD aprobat cu HCL nr. 794/31.10.2007 care a avut ca scop: reglementare accese din str. Piersicilor cu propunerile de organizare urbanistică și reglementări specifice.

Pentru stabilirea apelor subterane și a naturii terenurilor, se vor întocmi studii geotehnice și expertiză geotehnică ce vor determina cota de fundare, înainte de elaborarea proiectului tehnic de execuție, condițiile de amplasare/fundare a viitoarelor construcții și potențialul de alunecare a terenului.

Din punct de vedere P.U.G. zona este situată în intravilanul localității și se supune principiilor de intervenție urbanistică aferente zonelor de locuințe individuale. Nu sunt identificate elemente de cadru natural necesare de a fi protejate sau puse în valoare.

3.2. Modernizarea circulației

Modernizarea drumurilor în zona studiată nu este necesară în cazul str. Piersicilor deoarece este o stradă cu profil transversal constituit de 12.00 m (cu două benzi de circulație, trotuar și spațiu verde pe ambele părți ale carosabilului), iar în cazul drumului privat propus aprobat prin PuD – HCL nr. 794/31.10.2007 cu profil de 6.00 m, alveolă de depășire și alveolă de întoarcere pe capătul drumului; implementarea profilului se va realiza prin amenajarea carosabilului și a trotuarului pe partea stângă a drumului.

Se vor asigura minim o parcare/lot și parcuri normate în funcție de viitoarea destinație funcțională a loturilor identificate cu respectarea anexe 2 la RLU PUG.

3.3. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezentul P.U.Z. propune reglementarea urbanistică a parcelor studiate conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2., cu următoarele specificații:

- Se propune lotizarea terenului care a generat PUZ-ul identificat prin nr. cad. 157798, CF 157798 în 5 loturi din care unul este destinat întregirii drumului de acces conf. PUD aprobat cu HCL nr. 174/31.10.2007, 3 loturi pentru locuințe cu suprafața de 900 mp și un lot pentru locuință cu suprafața de 1880 mp
 - P.O.T. max.: 35%
 - C.U.T. max.: 0.9
 - regim de înălțime locuințe max.: (S)+P+E/M, D+P+R/M
 - H. la atic: max. 12.00 m
 - limită de implantare gard: 6.00 m din axul str. Piersicilor, respectiv 3.00 m din axul drumul privat de acces
 - retragere aliniament: min. 3.00 m
 - retragere lateral dreapta: min. 2.00 m
 - retragere lateral stânga: min. 4.00 m
 - retrageri spate: min. 6.00 m
 - spațiu verde: min. 40%
 - 1 loc parcare/unitate de locuit sau parcaj încorporat în clădire
 - împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea max. 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
 - utilizări admise: locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
 - pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil
 - pentru toate situațiile se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014.
- Reglementări pentru loturile cu nr. cad. 16471, 155385, 158645
- P.O.T. max.: 35%
 - C.U.T. max.: 0.9
 - regim de înălțime locuințe max.: (S)+P+E/M, D+P+R/M
 - H. la atic: max. 12.00 m
 - limită de implantare gard: 6.00 m din axul str. Piersicilor, respectiv 3.00 m din axul drumul privat de acces
 - retragere aliniament: min. 3.00 m
 - retragere lateral dreapta: min. 3.00 m
 - retragere lateral stânga: min. 3.00 m
 - retrageri spate: min. 4.50 m
 - spațiu verde: min. 40%
 - 1 loc parcare/unitate de locuit sau parcaj încorporat în clădire
 - împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea max. 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
 - utilizări admise: locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
 - pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil
 - alimentarea cu energie, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente pe str. Piersicilor
 - pentru toate situațiile se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Lot. nr.	Teren studiat: din care - m ²	Construcții		Aleii/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m ²		Drum public m ²		Zonă verde m ²		P.O.T. max. %	C.U.T. max.
		m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	%	nr.
1	1880	658	35%	470	25%	0	0%	752	40%	35%	0.9
2	900	315	35%	225	25%	0	0%	360	40%	35%	0.9
3	900	315	35%	225	25%	0	0%	360	40%	35%	0.9
4	900	315	35%	225	25%	0	0%	360	40%	35%	0.9
5	625	0	0%	625	100%	0	0%	0	0%	0%	-
6 - cad 158645	841	294.35	35%	210.25	25%	0	0%	336	40%	35%	0.9
7 - cad 155385	945	330.75	35%	236.25	25%	0	0%	378	40%	35%	0.9
8 - cad. 16471	1894	662.9	35%	473.5	25%	0	0%	758	40%	35%	0.9
9 - cad	448	0	0%	448	100%	0	100%	0	0%	0%	-

3.4. Dezvoltare echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare pentru realizarea obiectivelor de investiții se vor face racorduri la rețelele existente, extinderea rețelelor (dacă este cazul) sau în regim propriu.

3.5. Protecția mediului

Propunerile urbanistice respectă legislația în domeniu în materie de protecția mediului, este propusă o funcțiune nepoluantă, noua investiție va beneficia de rețele de utilități tehnico-edilitare în sistem centralizat sau în sistem propriu. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza acordului dat de Agenția de Protecție a Mediului Bihor.

Deșeurile vor fi depozitate în incintă și colectate de către o firmă specializată.

În vederea construirii se vor face studii geotehnice și se vor stabili măsuri de ecologizare dacă este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile P.U.Z. nu contrazic prevederile P.U.G. și se supun politicilor și strategiei de dezvoltare durabilă a localității.

P.U.Z.-ul are valabilitate 1 an de la data aprobării, perioada în care se va obține autorizația de construire. Emiterea acesteia este condiția ca documentația să fie considerată implementată.

Întocmit,
arh. Anca Bucurean





S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.

C.U.I. 44575671, J5/1803/12.07.2021

SERVICII DE PROIECTARE - URBANISM ȘI ARHITECTURĂ

Localitatea Livada de Bihor, nr. 243, com. Nojorid
e-mail: aaalliance.office@gmail.com - mobil: 0747636219

BENEFICIAR:

DENUMIRE LUCRARE:

AMPLASAMENT:

PROIECTANT:

NUMĂR PROIECT:

FAZA:

DATA:

PUZ PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF. AO NR. 1849/05.09.2024

BIHOR, MUN. ORADEA, STR. PIERSICILOR, nr.cad. 157798, CF 157798

SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE SRL

com. Nojorid, loc. Livada de Bihor, nr. 243, CUI 44575671
76_2024

AVIZE - CL

MARTIE 2025

REGULAMENT ZONAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U., Baza legală a elaborării și domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru teritoriul care face obiectul P.U.Z. și anume:

- parcela nr. cad. 157798 – 5250 m² / teren fără construcții
- parcela nr. cad. 158645 – 841 m² / teren fără construcții
- parcela nr. cad. 145385 – 945 m² / teren fără construcții
- parcela nr. cad. 145358 – 1894 m² / teren fără construcții
- parcelare și reglementarea urbanistică a parcelelor studiate

Ele întăresc și detaliază reglementările cuprinse în P.U.Z. și au la bază următoarele documente de autoritate:

1. Plan Urbanistic General al Municipiului Oradea
2. Plan urbanistic de detaliu aprobat cu H.C.L. nr. 794/31.10.2007
3. Zonarea funcțională a Municipiului Oradea

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se vor respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului și:

- Decizia Agenției de Protecție a Mediului

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Rămâne în responsabilitatea exclusivă a beneficiarului obligația de a reglementa cu administrația locală soluția de realizarea racordului pentru drumul privat propus prin PUD aprobat cu HCL nr. 794/31.10.2007.

Accesele auto și pietonal la loturile propuse se fac din drumul privat cu profil transversal de 6.00 m conform PUD aprobat cu HCL nr. 794/31.10.2007. Drumul privat este drum legat direct în str. Piersicilor și are două alveole conform planșei U03 Reglementări urbanistice.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Lot. nr.	Suprafață m ²	Retrageri față ml	Retrageri spate ml	Retrageri lateral dreapta ml	Retrageri lateral stânga ml
1	1880	3	6	6	6
2	900	3	6	6	6
3	900	3	6	6	6
4	900	3	6	6	6
5	drum privat				
cad 158645	841	3	4.5	3	3
cad 155385	945	3	4.5	3	3
cad. 16471	1894	3	4.5	3	3
cad 20057	448	3	4.5	3	3

- regim de înălțime locuințe max.: (S)+P+E/M, D+P+R/M
- H. la coamă: max. 12.00 m
- spațiu verde: min. 40%
- 1 loc parcare/unitate de locuit sau parcaj încorporat în clădire
- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea max. 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
- utilizări admise: locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- pentru amplasarea construcțiilor anexe se vor respecta prevederile conf. Cod Civil
- pentru toate situațiile se vor respecta prevederile conf. OMS 119/2014.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor respecta accesele pe parcelă prevăzute în planșa U04 – Plan reglementări urbanistice.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se vor respecta:

- Aviz de coexistență emis de S.C. Compania de Apă Oradea S.A.
- Aviz de amplasament favorabil emis de DEE România S.A. - sucursala Oradea

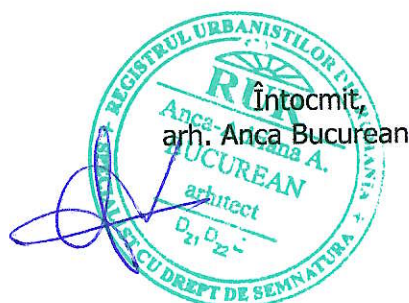
2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Zonele verzi vor ocupa min. 40% din suprafața terenului pentru fiecare lot.

Împrejuririle vor fi amplasate la limita de proprietate – către drumurile publice vor fi transparente, iar către vecinătăți private pot fi opace. Înălțimea maximă a împrejuririi = 2,40 m.

3. ZONIFICARE FUNCționalĂ

- lot 1 cu suprafața de 1880 m², locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- lot 2 cu suprafața de 900 m², locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- lot 3 cu suprafața de 900 m², se cedează pentru drum
- lot 4 cu suprafața de 900 m, locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- lot 5 cu suprafața de 625 m², drum privat
- cad. 158645 cu suprafața de 841 m², locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- cad. 155385 cu suprafața de 945 m², locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- cad. 16471 cu suprafața de 1894 m², locuințe unifamiliale, bifamiliale și anexe ale acestora
- cad. 20057 cu suprafața de 448 m², drum privat
- P.O.T. max. locuințe: 35%
- C.U.T. max. locuințe: 0.9





Lucrare

Amplasament

Beneficiar

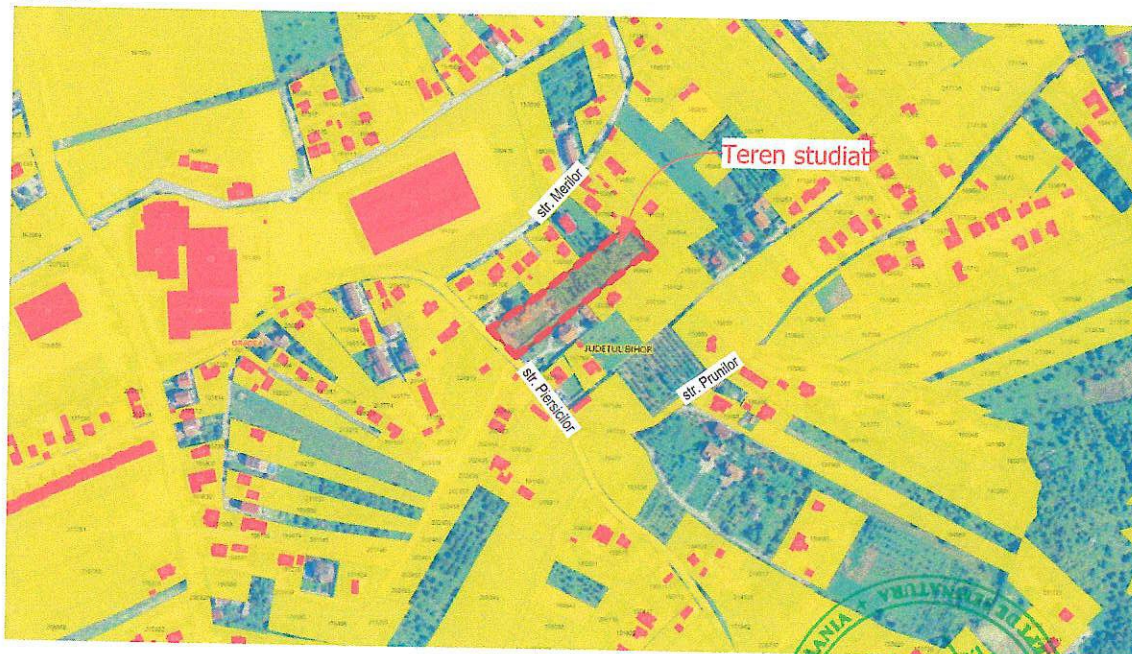
U01

PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF.
AO NR. 1849/05.09.2024

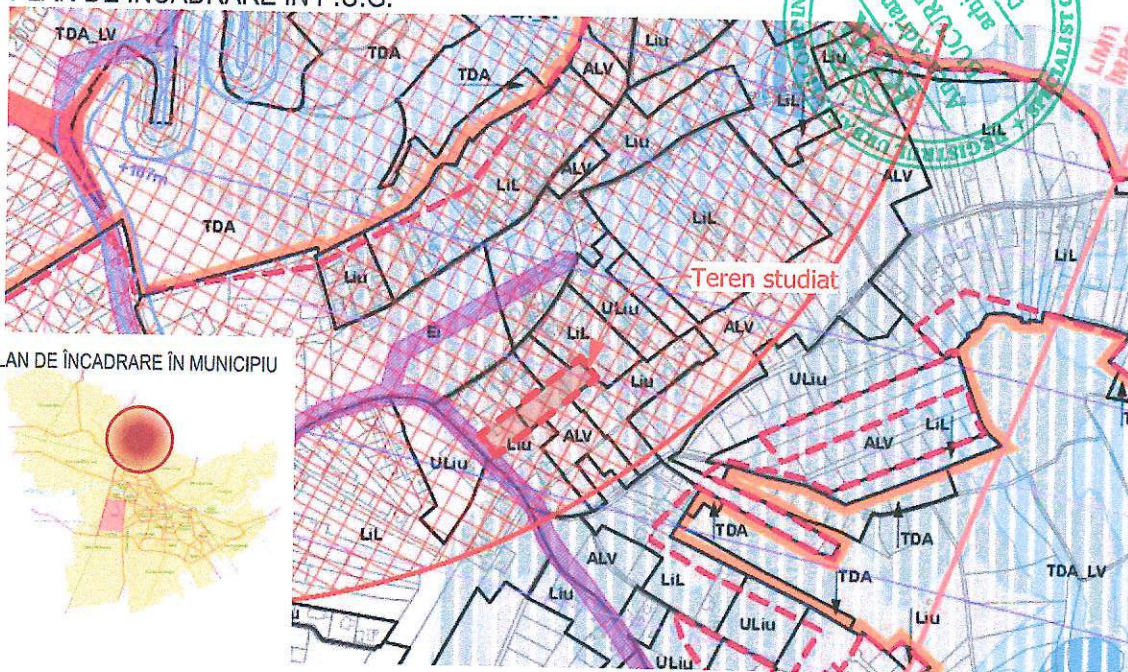
Mun. Oradea, str. Piersicilor, nr. cad. 14658, CF 157798

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, sc. 1:3000
ÎNCADRARE ÎN P.U.G.

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
SC. 1:3000



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIU



S.C. ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE S.R.L.
PROIECTARE DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM



Com. Nojorid, localitatea Livada de Bihor, nr. 243

LUCRARE PUZ - PARCELARE TEREN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE CONF. AO NR.
1849/05.09.2024

Mun. Oradea, str. Piersicilor, nr. cad. 14658, CF 157798

ȘEF PROIECT arh. Anca Bucurean

PROIECTANT arh. Anca Bucurean

ÎNTOCMIT arh. Anca Bucurean

DATA SCARA PL. NR. PR. NR.

MARTIE 2025 1:3000 U01 76_2024

PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN ZONĂ ȘI ÎN PUG