



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR

VARHITECT ȘEF
725



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 RrM2
în UTR de tip M1; Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuire colectivă și comerț)
zona str.Atelierelor, nr.1, nr.cad.181249, Oradea**

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.306435/2/19.08.2024, întocmit de către Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – *Reconversie functionala din UTR RrM2 în UTR de tip M1; Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuire colectivă și comerț), zona str.Atelierelor, nr.1, nr.cad.181249, Oradea*, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.850/28.02.2024, la inițiativa beneficiarei **SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL**, proiect elaborat către către SC ParctVarh Studio SRL, arh.Diana Sime, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor de edificare a unui imobil cu structură mixtă pe un teren situat la intersecția str.Atelierelor cu str.Nojoridului, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea sudică a localității, la intersecția str.Atelierelor cu str.Nojoridului;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR RrM2 – Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

- H max: 16 m - regim maxim de înălțime (1-2S/D)+P+3E (lot de colț)
- POT maxim = 70%, CUT maxim = 2,2 % (lot de colț)

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Nojoridului și str.Atelierelor

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 1310,0 mp (mas 1403mp) este identificat cu nr.cad. 181249 înscris în CF nr.181249, (proprietar SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL).

Retele tehnico edilitare În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare pe str.Nojoridului.

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

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

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

În baza art.129 alin.2, lit.c) și alin.6, lit.c) și art.139, alin.3, lit.e) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă Planului Urbanistic Zonal – Reconversie functionala din UTR RrM2 în UTR de tip M1; Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuire colectivă și comerț), zona str.Atelierelor, nr.1, nr.cad.181249, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Zona studiată prin PUZ este reprezentată de UTR RrM2 (ambele părți a str.Nojoridului – aria delimitată de str.Atelierelor – la vest, Aleea Salca – la est, UTR LcA – la sud, UTR Lip – la nord) Suprafața totală a terenului studiat prin PUZ este de 1892,0mp

Documentația de urbanism prevede:

1. Reconversie funcțională a zonei studiate din UTR RrM2 în UTR de tip M1 având în vedere faptul că str.Nojoridului și str.Atelierelor au devenit artere principale ale municipiului odată cu modernizarea acestora (str.Nojoridului va asigura legătura dintre Centura Oradea și Centura Nojoridului)

2. Împărțirea zonei studiate în 2 subzone (subzona 1 – M1 reprezentată de terenul care a generat PUZ-ul și subzona 2 – M1p restul terenului din UTR RrM2)
3. Construire imobil cu structură mixtă (incluzând locuințe colective și spații comerciale la parter)

Noile reglementari pe zona studiată

- UTR: structură funcțională mixtă
- regim de construire: deschis (frontul deschis constituie o specificitate locală);
- funcțiuni predominante: Structură funcțională mixtă incluzând: locuire colectivă, funcțiuni administrative, funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni culturale, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu), funcțiuni de turism;
- H max: 23 m la atic (excepție instalațiile), respectiv 17m la nivelul etajelor neretrase - regim maxim de înălțime S+P+4E +2R .
- POT max = 70%, CUT max = 3,3;
- retragerea minimă față de aliniament: 0-1,3m față de str.Atelierelor, 1,5-3,75 m față de str.Nojoridului, 0,3-0,5m față de Aleea Salca; Pentru subzona Mp1 – se va stabili prin PUD
- retrageri minime față de mejdii: 9,0m față de UTR Lip; Pentru subzona Mp1 – se va stabili prin PUD
- retrageri minime față de limitele posterioare: 9 m; Pentru subzona Mp1 – se va stabili prin PUD

Reglementari specifice pentru terenul care a generat PUZ-ul:

Pe terenul care a generat PUZ-ul există un corp C1 înscris în CF care se va desființa;
Se propune construirea unui imobil de locuințe colective (cca 44 apartamente – cate 9 pe nivel la etajele 1-4 respectiv 8 apartamente duplex la etajele retrase) și spații comerciale la parter;
Posibilitatea de mobilare și volumetriile este prezentată în planșa U/5;
Se propun 44 locuri de parcare subterane și 6 locuri de parcare la parter.
Zone verzi amenajate - minim 10% din suprafața terenului;
La faza de autorizare se va avea în vedere respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizul nr.17918/10.06.2024 de la Compania de Apa Oradea;

Organizarea Circulației

Accesul în incintă se va realiza din toate cele 3 străzi adiacente (str.Atelierelor, str.Nojoridului și Aleea Salca)

Se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren necesare lărgirii str.Atelierelor și str.Nojoridului pe zona intersecției, teren ce va trece, etapizat, din proprietate privată în domeniul public (prima etapă revenind inițiatorului). Astfel, conform declarației autentificate notarial nr 2871/18.06.2023, beneficiara PUZ-ului se angajează ca va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform propunerii din PUZ (planșa U/4), teren ce va trece în proprietatea municipiului Oradea; După aprobarea PUZ-ului documentația cadastrală și actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija inițiatorului PUZ-ului, urmând ca apoi, terenul respectiv să treacă în domeniul public, cu destinația de drum public

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă. Conform HCL nr.137/2018, toate condomeniile de tip bloc de locuit nou construite vor fi racordate, prioritar, în sistem centralizat la rețelele de distribuție SACET Oradea

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

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

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PRIMAR,
Florin Birta



PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

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

Nr. înregistrare: 306435/1

Data: 19.08.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUZ - Reconversie funcțională din UTR RrM2 în UTR de tip M1; Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuire colectivă și comerț) zona str.Atelierelor, nr.1, nr.cad.181249, Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Reconversie funcțională din UTR RrM2 în UTR de tip M1; Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuire colectivă și comerț), zona str.Atelierelor, nr.1, nr.cad.181249, Oradea*

Documentația elaborată de către SC ParctVarh Studio SRL, arh.Diana Sime, specialiști cu drept de semnatura RUR, la inițiativa beneficiarei SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL, a fost înregistrată cu nr.295871/05.08.2024;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism urbanism nr.850/28.02.2024;

P.U.Z-ul a fost avizat de Direcția Arhitect Șef (nr.880/26.04.2024, fundamentat tehnic de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată).

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a publicului întocmindu-se raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.273355/15.07.2024;

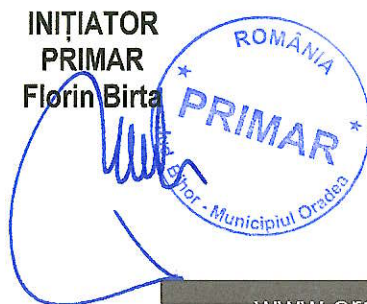
Planului Urbanistic Zonal, va avea o valabilitate de 5 ani.

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

PROPUN:
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal – *Reconversie funcțională din UTR RrM2 în UTR de tip M1; Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuire colectivă și comerț), zona str.Atelierelor, nr.1, nr.cad.181249, Oradea*

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta



www.oradea.ro



Nr. înregistrare: 306435/2

Data: 19.08.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal

Reconversie functionala din UTR RrM2 în UTR de tip M1;
Construire imobil cu functiune mixtă (locuire colectivă și comert)
zona str.Atelierelor, nr.1, nr.cad.181249, Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.295871/05.08.2024, în faza de P.U.Z., proiect intocmit de către SC ParctVarh Studio SRL, arh.Diana Sime, specialist cu drept de semnătura RUR, s-a elaborat la initiativa beneficiarei **SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL**, in baza certificatului de urbanism nr.850/28.02.2024, in scopul stabilirii conditiilor de edificare a unui imobil cu structură mixtă pe un teren situat la intersecția str.Atelierelor cu str.Nojoridului, rezolvarea circulatiei carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul luat in studiu, este situat in intravilanul municipiului Oradea, în partea sudică a localității, la intersecția str.Atelierelor cu str.Nojoridului;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat in UTR RrM2 – Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

- H max: 16 m - regim maxim de înălțime (1-2S/D)+P+3E (lot de colț)
- POT maxim = 70%, CUT maxim = 2,2 % (lot de colț)

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizeaza pe str.Nojoridului și str.Atelierelor.

Situația judică

Terenul care a generat PUZ-ul, in suprafață de 1310,0 mp (mas 1403mp) este identificat cu nr.cad. 181249 înscris in CF nr.181249, (proprietar SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL).

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

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Zona studiată prin PUZ este reprezentată de UTR RrM2 (ambele părți a str.Nojoridului – aria delimitată de str.Atelierelor – la vest, Aleea Salca – la est, UTR LcA – la sud, UTR Lip – la nord) Suprafata totală a terenului studiat prin PUZ este de 1892,0mp

Documentația de urbanism prevede:

1. Reconversie funcțională a zonei studiate din UTR RrM2 în UTR de tip M1 având în vedere faptul că str.Nojoridului și str.Atelierelor au devenit artere principale ale municipiului odată cu modernizarea acestora (str.Nojoridului va asigura legătura dintre Centura Oradea și Centura Nojoridului)
2. Împărțirea zonei studiate în 2 subzone (subzona 1 – M1 reprezentată de terenul care a generat PUZ-ul și subzona 2 – M1p restul terenului din UTR RrM2)
3. Construire imobil cu structură mixtă (incluzând locuințe colective și spații comerciale la parter)

Noile reglementari pe zona studiată

- UTR: structură funcțională mixtă
- regim de construire: deschis (frontul deschis constituie o specificitate locală);

- funcțiuni predominante: Structură funcțională mixtă incluzând: locuire colectivă, funcțiuni administrative, funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni culturale, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu), funcțiuni de turism;

- H max: 23 m la atic (excepție instalațiile), respectiv 17m la nivelul etajelor neretrase - regim maxim de înălțime S+P+4E +2R .

- POT max = 70%, CUT max = 3,3;

- retragerea minimă față de aliniament: 0-1,3m față de str.Atelierelor, 1,5-3,75 m față de str.Nojoridului, 0,3-0,5m față de Aleea Salca; Pentru subzona Mp1 – se va stabili prin PUD

- retrageri minime față de mejdii: 9,0m față de UTR Lip; Pentru subzona Mp1 – se va stabili prin PUD

- retrageri minime față de limitele posterioare: 9 m; Pentru subzona Mp1 – se va stabili prin PUD

Reglementari specifice pentru terenul care a generat PUZ-ul:

Pe terenul care a generat PUZ-ul există un corp C1 înscris în CF care se va desființa;

Se propune construirea unui imobil de locuințe colective (cca 44 apartamente – cate 9 pe nivel la etajele 1-4 respectiv 8 apartamente duplex la etajele retrase) și spații comerciale la parter;

Posibilitatea de mobilare și volumetriile este prezentată în planșa U/5;

Se propun 44 locuri de parcare subterane și 6 locuri de parcare la parter.

Zone verzi amenajate - minim 10% din suprafața terenului;

La faza de autorizare se va avea în vedere respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizul nr.17918/10.06.2024 de la Compania de Apa Oradea;

Organizarea Circulației

Accesul în incintă se va realiza din toate cele 3 străzi adiacente (str.Atelierelor, str.Nojoridului și Aleea Salca

Se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren necesare lărgirii str.Atelierelor și str.Nojoridului pe zona intersecției, teren ce va trece, etapizat, din proprietate privată în domeniul public (prima etapă revenind inițiatorului). Astfel, conform declarației autentificate notarial nr 2871/18.06.2023, beneficiara PUZ-ului se angajează ca va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform propunerii din PUZ (planșa U/4), teren ce va trece în proprietatea municipiului Oradea; După aprobarea PUZ-ului documentația cadastrală și actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija inițiatorului PUZ-ului, urmând ca apoi, terenul respectiv să treacă în domeniul public, cu destinația de drum public

Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă;

Conform HCL nr.137/2018, toate condomeniile de tip bloc de locuit nou construite vor fi racordate, prioritar, în sistem centralizat la rețelele de distribuție SACET Oradea;

Prezentul PUZ a obținut:

- aviz de oportunitate nr.276/15.02.2024;

- aviz Arhitect-Sef nr.880/26.04.2024

- aviz nr.60220240606465/02.07.2024 de la D.E. Electrica România SA;

- aviz condiționat nr.17918/10.06.2024 de la Compania de Apa Oradea;

- aviz nr.131/U/12.06.2024 de la DJC Bihor

- aviz nr.197/21.05.2024 de la Distrigaz Vest SA

- aviz nr.19132/02.08.2024 de la AACR;

- decizia nr.1274/10.07.2024 de la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor ;

- notificare nr.229/IIA/21.05.2024, de la DSP Bihor;

- aviz nr.064/2024 de la Termoficare Oradea SA

- aviz nr.18359/14.06.2024 de la STS;

- aviz nr.152205/16.05.2024 de la RCS&RDS

- aviz nr.AFO425318/8761/7847 de la Orange România SA

- Raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.273355/15.07.2024; În perioada destinată consultării publicului nu au fost înregistrate obiecțiuni;

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

propunem
Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reconversie funcțională din UTR RrM2 în UTR de tip M1; Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuire colectivă și comerț), zona str.Atelierelor, nr.1, nr.cad.181249, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei și regulamentul aferent, conform documentației tehnice anexate;

Zona studiată prin PUZ este reprezentată de UTR RrM2 (ambele părți a str.Nojoridului – aria delimitată de str.Atelierelor – la vest, Aleea Salca – la est, UTR LcA – la sud, UTR Lip – la nord) Suprafața totală a terenului studiat prin PUZ este de 1892,0mp

Documentația de urbanism prevede:

1. Reconversie funcțională a zonei studiate din UTR RrM2 în UTR de tip M1 având în vedere faptul că str.Nojoridului și str.Atelierelor au devenit artere principale ale municipiului odată cu modernizarea acestora (str.Nojoridului va asigura legătura dintre Centura Oradea și Centura Nojoridului)
2. Împărțirea zonei studiate în 2 subzone (subzona 1 – M1 reprezentată de terenul care a generat PUZ-ul și subzona 2 – M1p restul terenului din UTR RrM2)
3. Construire imobil cu structură mixtă (incluzând locuințe colective și spații comerciale la parter)

Noile reglementări pe zona studiată

- UTR: structură funcțională mixtă
- regim de construire: deschis (frontul deschis constituie o specificitate locală);
- funcțiuni predominante: Structură funcțională mixtă incluzând: locuire colectivă, funcțiuni administrative, funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni culturale, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu), funcțiuni de turism;
- H max: 23 m la atic (excepție instalațiile), respectiv 17m la nivelul etajelor neretrase - regim maxim de înălțime S+P+4E +2R .
- POT max = 70%, CUT max = 3,3;
- retragerea minimă față de aliniament: 0-1,3m față de str.Atelierelor, 1,5-3,75 m față de str.Nojoridului, 0,3-0,5m față de Aleea Salca; Pentru subzona Mp1 – se va stabili prin PUD
- retrageri minime față de mejdii: 9,0m față de UTR Lip; Pentru subzona Mp1 – se va stabili prin PUD
- retrageri minime față de limitele posterioare: 9 m; Pentru subzona Mp1 – se va stabili prin PUD

Reglementări specifice pentru terenul care a generat PUZ-ul:

- Pe terenul care a generat PUZ-ul există un corp C1 înscris în CF care se va desființa;
- Se propune construirea unui imobil de locuințe colective (cca 44 apartamente – câte 9 pe nivel la etajele 1-4 respectiv 8 apartamente duplex la etajele retrase) și spații comerciale la parter;
- Posibilitatea de mobilare și volumetriile este prezentată în planșa U/5;
- Se propun 44 locuri de parcare subterane și 6 locuri de parcare la parter.
- Zone verzi amenajate - minim 10% din suprafața terenului;
- La faza de autorizare se va avea în vedere respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizul nr.17918/10.06.2024 de la Compania de Apa Oradea;

Organizarea Circulației

Accesul în incintă se va realiza din toate cele 3 străzi adiacente (str.Atelierelor, str.Nojoridului și Aleea Salca)

Se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren necesare lărgirii str.Atelierelor și str.Nojoridului pe zona intersecției, teren ce va trece, etapizat, din proprietate privată în domeniul public (prima etapă revenind inițiatorului). Astfel, conform declarației autentificate notarial nr

2871/18.06.2023, beneficiara PUZ-ului se angajeaza ca va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltarii rețelei stradale conform propunerii din PUZ, teren ce va trece în proprietatea municipiului Oradea; După aprobarea PUZ-ului documentatia cadastrală si actul de renuntare se va inregistra la Directia Patrimoniu Imobiliar, prin grija inițiatorului PUZ-ului, urmând ca apoi, terenul respectiv să treacă în domeniul public, cu destinația de drum public

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente in zonă;

Conform HCL nr.137/2018, toate condomeniile de tip bloc de locuit nou construite vor fi racordate, prioritar, in sistem centralizat la rețelele de distributie SACET Oradea

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

Arhitect șef
Fortiș Radu

Dir.Exec.Adj
Adriana Lipoveanu

Consilier,
Camelia Ciente

Vizat GIS Carmen Cioflan



Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef

Compartiment Urbanism si Avize

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

Aprob.
Florin Birta
Primar

Nr. înregistrare: 273355
Data: 15.07.2024

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind

Planul Urbanistic Zonal- Construire imobil cu funcțiune mixtă: parter comercial și locuire colectivă la etajele superioare, str.Atelierelor, nr.1, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.209862/22.05.2024, in vederea desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, a fost elaborata de catre arh.Pop Adrian Radu, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarului SC Divasmar Invest Construct SRL.

In cadrul procesului de informare si consultare a publicului, Primaria municipiului Oradea a intreprins urmatoarele actiuni:

- in 26.03.2024 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind intentia de elaborare a documentatiei de PUZ Construire imobil cu funcțiune mixtă: parter comercial și locuire colectivă la etajele superioare. Reconvertie funcțională în UTR M1, str. Atelierelor, nr.1, Oradea si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;
- in data de 27.03.2024, s-a trimis pe mail, arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiata;
- in 31.05.2024 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind elaborarea documentatiei de urbanism PUZ- Construire imobil cu funcțiune mixtă: parter comercial și locuire colectivă la etajele superioare, str.Atelierelor, nr.1, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;
- in perioada **05.06.2024-01.07.2024** - organizarea consultarii documentatiei de urbanism;
- in data de **30.05.2024** s-au notificat, proprietarii parcelor cuprinse in zona de studiu, conform declaratiei notariale 2373/22.05.2024.
- in data de 31.05.2024, s-a trimis, pe mail, arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiata;

In perioada **05.06.2024-01.07.2024 nu au fost inregistrate adrese cu obiectiuni** privind reglementarile propuse prin documentatia de urbanism.

In acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal in forma avizata prin avizul Arhitectului-Sef nr. 880/26.04.2024, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 850/28.02.2023.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

Vă aducem la cunostință 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. 850 din 28.02.2025

În scopul: construire imobil cu functiune mixta: P comercial si locuire colectiva la etajele superioare.
reconversie fet. in utr M1

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL
reprezentat prin DIACONESCU CRISTIAN C-TIN

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul _____ municipiul/orașul/comuna _____
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada George Bacovia, nr. 15, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 92073, din 23.02.2024
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor, municipiul/orașul/comuna
Oradea, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Atelierelor
nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin³⁾: - Numar CF 181249; - Numar cadastral 181249;

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 181249/2023

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

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

- imobil situat în Zona protecție excavare - STS.

- imobil situat în Zona de Expropriere A. Romane-Atelierelor - transmis de DP în 08.01.2024

- imobil situat în Zona Situl arheologic de la Oradea, punct "Salca" - Cod RAN 26573.36

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu categoria de folosință din CF

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou - RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

Zona fiscală

3. REGIMUL TEHNIC

Informatii cu caracter general RrM2

RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis I. **INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL** Caracterul actual Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute: (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere (f) degradarea spațiului public, parcare în exces (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare Caracterul propus Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

Conditionari RrM2

CONDIȚIONĂRI PRIMARE Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor fi reglementate în mod obligatoriu prin PUD și vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament se admit exclusiv lucrări de întreținere curentă. Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind, de regulă, cvartalul. PUZ sau PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului. **SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII** Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile 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 serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). **C. 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. Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Șef; Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Spațiile urbane de tip piață, piațetă, scuar etc, vor fi dedicate în cât mai mare măsură circulației și amenajărilor pietonale și vor include arbori, mobilier urban etc. Se va urmări organizarea traficului motorizat în așa fel, încât un număr cât mai mare a fronturilor care delimitează spațiile urbane menționate să fie pietonale. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent

pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Utilizare Funcțională RrM2

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. 1. UTILIZĂRI ADMISE Structură funcțională mixtă incluzând: - Locuire colectivă; - Funcțiuni administrative; - Funcțiuni de administrarea afacerilor; - Funcțiuni financiar-bancare; - Funcțiuni terțiare; - Funcțiuni de cult; - Funcțiuni culturale; - Funcțiuni de învățământ și cercetare; - Funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu); - Funcțiuni de turism. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfasurarii activității de baza, să nu depășească 50 mp (c) să implice maximum 5 persoane (d) să aibă acces public limitat (accidental) (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței Spălătorii auto, cu următoarele condiții: (a) activitatea de spălătorie nu este însoțită, pe aceeași parcelă, de activități precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare; (b) numărul boxelor/ spațiilor destinate spălării este limitat la unul singur. Nu se admit extinderi ale unităților existente; (c) există posibilitatea parcurii pentru clienții aflați în așteptare; (d) spălătoria se află la o distanță minimă de 15 m față de orice fereastră a unei locuințe; (e) elaborarea și aprobarea, în prealabil, a unui PUD în vederea organizării acceselor și funcțiunilor pe parcelă. 3. UTILIZĂRI INTERZISE Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat Depozitare en gros Depozitare de materiale re folosibile Comerț en gros. Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Ansambluri monofuncționale rezidențiale. Locuire de tip individual. Construcții provizorii de orice natură. Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor. Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat; Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

Condiții amplasare - echipare - configurare RrM2

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Regim aliniere RrM2

REGIM ALINIERE Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD / PUZ.

Retrageri RrM2

RETRAGERI Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv, recomandabil, contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării). Clădirile se vor dezvolta între

limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi sau central, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină conform prevederi Cod Civil, dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, amplasarea clădirilor se va studia prin PUD / PUZ; În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, se recomandă ca retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 9 m. În toate situațiile, se vor respecta prevederile OMS 119 / 2014 privind insorirea incaperilor de locuit.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă RrM2

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate) se vor respecta prevederile normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu, precum și cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul funcțional specific desfășurării activităților de baza.

Elemente volumetrie RrM2

ELEMENTE VOLUMETRIE Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul local privind publicitatea stradală, aprobat.

Înălțimea maximă RrM2

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul CTA (cota teren amenajat). O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative: (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S/D)+P+2+M$, $(1-2S/D)+P+2+1R$ (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m) (b) pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S/D)+P+3$ (c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată (d) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, în spatele corpurilor de clădire amplasate către aliniament, va fi de maximum 12 m.

Dimensiunile și suprafețele RrM2

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFEȚELE Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: (a) să aibă front la stradă (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 12 m (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500

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, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții: (a) să aibă front la stradă (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m (c) să aibă formă regulată Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.

Echiparea cu utilități RrM2

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Circulația pietonilor RrM2

CIRCULAȚIA PIETONILOR Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentatii de urbanism aprobate, sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

Staționarea autovehiculelor RrM2

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

Împrejmuiri RrM2

ÎMPREJMUIRI Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Spații libere și spații plantate RrM2

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul parcelelor comune și minimum 15% în cazul parcelelor de colț și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora. Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri supraterane cu garaje / parcaje colective cu acces public, având minim 40% din suprafața construită desfășurată destinată acestora, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Procent maxim ocupare. Coeficient de utilizare a terenului. RrM2

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI **IV. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** Pentru parcelele comune: $POT_{maxim} = 60\%$ Pentru nivelele cu destinație de locuire $AC_{maximă} = 40\% \times St$ (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce tăversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m

sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim = 70%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora: POT maxim = 85% În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) Pentru parcelele comune: CUT maxim = 1,8 Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): CUT maxim = 2,2 Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora: CUT maxim = 3,0 În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică.

AVIZULUI PREALABIL DE OPORTUNITATE nr. 276/2024 pentru : Construire imobil cu funcțiune mixtă: parter comercial și locuire colectivă la etajele superioare. Reconversie funcțională în UTR M1 adresa: strada Atelierelor, nr.cad.181249

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

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z: Se va elabora PUZ pe subzona din UTR RrM2 situată de ambele părți ale str.Nojoridului , între str.Atelierele și str.Aleea Salca ;

2.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- UTR M1 (provenit prin reconversie funcțională din UTR RrM2) caracterizat prin spații urbane cu funcțiune mixtă;

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

3. Indicatori urbanistici obligatorii (conform PUG aprobat cu HCL nr.501/2016 pentru UTR M1)

- POT maxim = 50%; CUTmaxim = 2,4 la parcele comune, respectiv POT maxim = 70%; CUTmaxim = 3,3 la parcele de colț.

- Regim de înălțime - (1-3S/D)+P+4+1R pentru clădiri comune, (1-3S/D)+P+5+1R, (1-3S/D)+P+6 pentru clădiri pe colț; Se propune un regim de înălțime de S+P+4E+R/S+P+4E+2R.

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

- Se va studia integrarea în contextul urban, accesul în zona și organizarea circulației, zonificarea funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice, sistemul de spații verzi și spații publice.

- Se va studia extinderea rețelelor de utilități (alimentare cu energie electrică, apă și canalizare) în zona supusă urbanizării;

- Se vor prevedea locuri de parcare aferente funcțiunilor propuse, conform anexei 2 din RLU aferent PUG;

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

- avizele și acordurile necesare se vor specifica 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

- Anunț privind intenția de elaborare a PUZ-ului, respectiv anunț privind elaborarea PUZ-ului, prin amplasarea a minimum trei panouri informative dispuse în zona de studiu a PUZ-ului

- Identificarea proprietarilor imobilelor afectate de reglementările P.U.Z.-ului

8. Condiții și recomandări;

- PUZ-ul va trata suprafața stabilită prin prezentul aviz de oportunitate și va detalia toate aspectele cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism; în ceea ce privește obiectivele și servitutele de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului

- Se va realiza o analiza a situatiei existente si se va stabili subzonele functionale nou propuse
- Certificatul de urbanism pentru PUZ va avea ca scop „elaborare PUZ de restructurare zona mixta; Reconversie funcțională în UTR M1. Construire imobil cu functiune mixta (locuinte colective, comert și servicii)”.
- 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);

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: **intocmire PUZ pentru construire imobil cu functiune mixta: P comercial si locuire colectiva la etajele superioare. reconversie fct. în utr M1**

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 |
| • ☒ Acord Direcția Patrimoniu Imobiliar | ☒ Orange Romania Communications | |

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):

- ☒ Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Bihor ☒ DJTS Bihor ☒ Autoritatea Aeronautică Română

d.4) studii de specialitate:

- ☐ _____ ☐ _____ ☐ _____
- ☒ certificat de nomenclatură stradală și adresă ☒ aviz Arhitect Șef

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie);

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Florin Birta

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortis

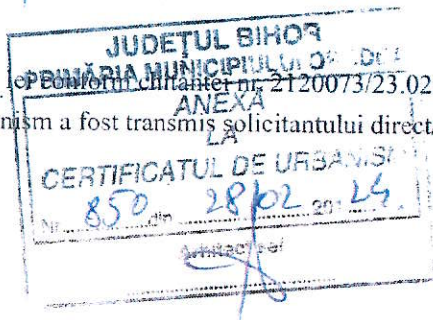


SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

INSPECTOR,
Mirela Furdul

Achitat taxa de 22,2

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 181249 Oradea

Nr. cerere	103296
Ziua	05
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare

100172810154



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:79463 Oradea
Nr. topografic:8556/6

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	181249	Din acte: 1.310 Masurata: 1.403	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	181249-C1	Loc. Oradea, Jud. Bihor	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:102 mp; S. construita desfasurata:102 mp; Casa de locuit (P), edificata in anul 1961.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
101510 / 10/08/2023			
Act Notarial nr. CVC aut nr 3782, din 09/08/2023 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL , CIF:44507731		A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL , CIF:44507731		A1.1

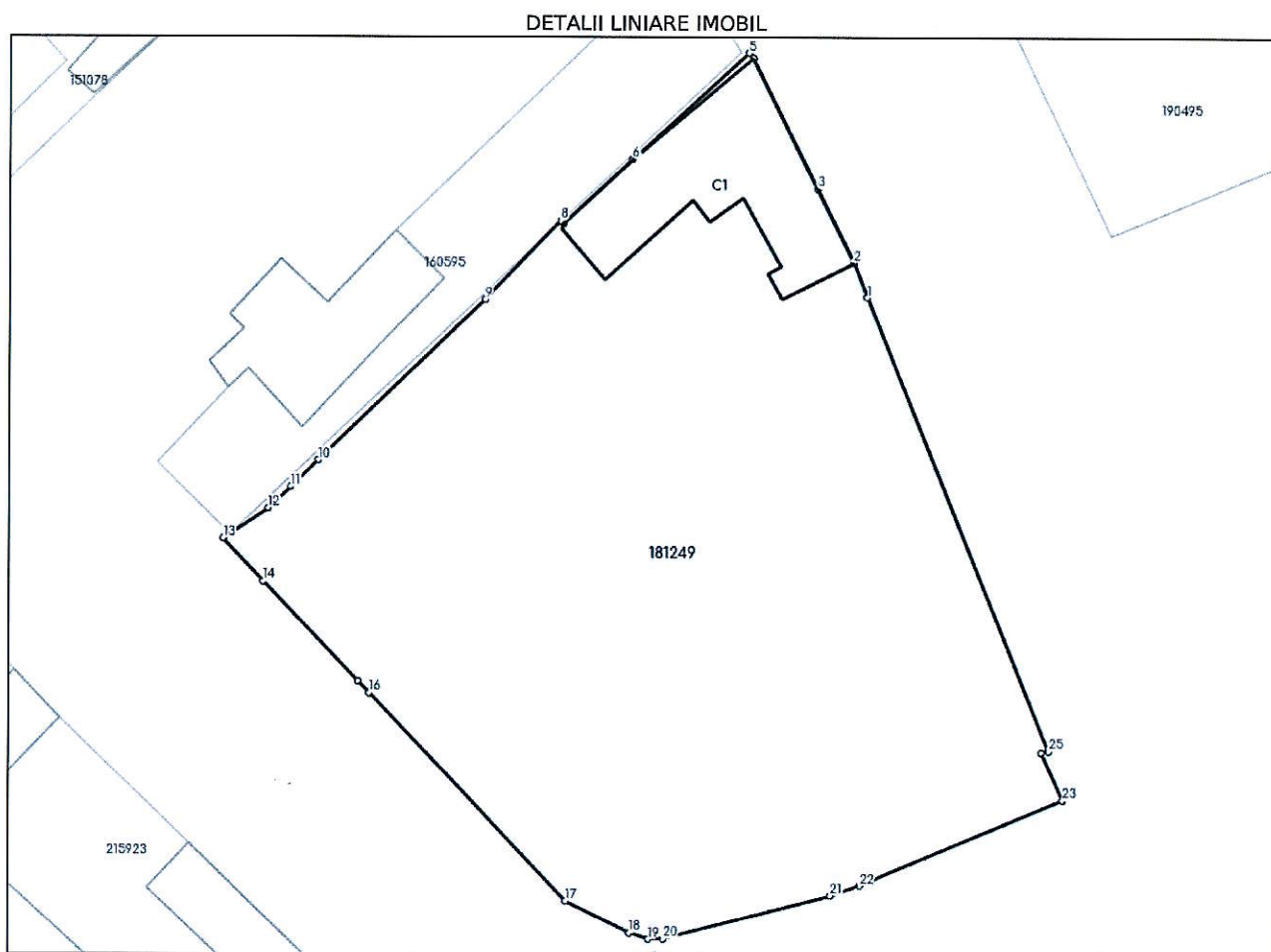
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
181249	Din acte: 1.310 Masurata: 1.403	

* 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	curti construcții	DA	1.403	-	-	8556/6	Teren împrejmuit cu gard de beton.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	181249-C1	construcții de locuințe	102	Cu acte	S. construită la sol:102 mp; S. construită desfasurata:102 mp; Casa de locuit (P), edificata in anul 1961.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.193	2	3	4.865
3	4	8.557	4	5	0.4
5	6	9.266	6	7	5.541

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.217
9	10	13.615
11	12	1.837
13	14	3.442
15	16	0.961
17	18	4.207
19	20	0.892
21	22	1.808
23	24	3.09
25	1	28.766

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
8	9	6.436
10	11	2.27
12	13	3.208
14	15	8.155
16	17	16.861
18	19	1.163
20	21	10.225
22	23	12.955
24	25	0.442

** 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 ANCPİ 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,

05/08/2024, 09:11



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



Ca urmare a cererii adresate de SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL reprezentat prin Diaconescu Constantin, cu domiciliul/sediul în județul _____, municipiul/orașul/comuna _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. Strada George Bacovia, nr. 15, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax 0754478566, e-mail _____, înregistrată la nr. 76804 din 14.02.2024

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 276 din 15.02.2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **Construire imobil cu funcțiune mixtă: parter comercial și locuire colectivă la etajele superioare. Reconversie funcțională în UTR M1**

generat(ă) de imobilul nr.cad.181249, strada Atelierelor _____, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Se va elabora PUZ pe subzona din UTR RrM2 situată de ambele părți ale str.Nojoridului, între str.Atelierelor și str.Aleea Salca;
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți
- UTR M1 (provenit prin reconversie funcțională din UTR RrM2) caracterizat prin spații urbane cu funcțiune mixtă;
- 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 (conform PUG aprobat cu HCL nr.501/2016 pentru UTR M1)
- POT maxim = 50%; CUTmaxim = 2,4 la parcele comune, respectiv POT maxim = 70%; CUTmaxim = 3,3 la parcele de colț.
- Regim de înălțime - (1-3S/D)+P+4+1R pentru clădiri comune, (1-3S/D)+P+5+1R, (1-3S/D)+P+6 pentru clădiri pe colț; Se propune un regim de înălțime de S+P+4E+R/S+P+4E+2R.
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, zonelor verzi compacte
- Se va studia integrarea în contextul urban, accesul în zona și organizarea circulației, zonificarea funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice, sistemul de spații verzi și spații publice.
- Se va studia extinderea rețelilor de utilități (alimentare cu energie electrică, apă și canalizare) în zona supusă urbanizării;
- Se vor prevedea locuri de parcare aferente funcțiunilor propuse, conform anexei 2 din RLU aferent PUG;
5. Capacitățile de transport admise:
- autoturisme și autovehicole de max.3,5t;
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
- avizele și acordurile necesare se vor specifica 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
- Anunt privind intenția de elaborare a PUZ-ului, respectiv anunt privind elaborarea PUZ-ului, prin amplasarea a minimum trei panouri informative dispuse în zona de studiu a PUZ-ului
- Identificarea proprietarilor imobilelor afectate de reglementările P.U.Z.-ului
8. Condiții și recomandări:
- PUZ-ul va trata suprafața stabilită prin prezentul aviz de oportunitate și va detalia toate aspectele cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism; în ceea ce privește obiectivele și servitutile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și

configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului

- Se va realiza o analiza a situatiei existente si se va stabili subzonele functionale nou propuse
- Certificatul de urbanism pentru PUZ va avea ca scop „elaborare PUZ de restructurare zona mixta; Reconversie funcțională în UTR M1. Construire imobil cu functiune mixta (locuinte colective, comerț și servicii)”.

- 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);

Emiterea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

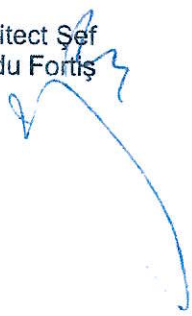
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4136 din 20.09.2023, emis de Primăria municipiului Oradea.

Achitat taxa de 25 lei, conform chitanței nr. 0311180043.

Prezentul aviz se ridică de la Centrul de Relații cu Publicul. Taxa emitere aviz este 50 lei.

Cu stimă,

Arhitect Șef
Radu Fortis



Întocmit:
Camelia Ciente





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 SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL reprezentat prin Diaconescu Constantin, cu domiciliul/sediul în județul, municipiul/orașul/comuna, satul, sectorul, cod poștal, str. Strada George Bacovia, nr. 15, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0754478566, e-mail, înregistrată la nr. 167971 din 12.04.2024

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

AVIZ

Nr. 880 din 26.04.2024

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru PUZ - Construire imobil cu funcțiune mixtă: parter comercial și locuire colectivă la etajele superioare

generat de imobilul strada Atelierelor, nr.cad.181249

Inițiator: SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL reprezentat prin Diaconescu Constantin

Proiectant: PARCTVARH STUDIO SRL

- Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Diana Sime
- Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Întreg UTR RrM2 (ambele părți a str.Nojoridului – aria delimitată de str.Atelierelor – la vest, Aleea Salca – la est, UTR LcA – la sud, UTR Lip – la nord. Terenul care a generat PUZ-ul, propus pentru reconversie, este identificat cu nr.cad.181249, în suprafață de 1403,0mp;
- Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
 - UTR: UTR RrM2;
 - regim de construire: închis;
 - funcțiuni predominante: Structură funcțională mixtă incluzând: locuire colectivă, funcțiuni administrative, funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni culturale, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu), funcțiuni de turism;
 - H max: 16 m - regim maxim de înălțime (1-2S/D)+P+3E (lot de colț)
 - POT maxim = 60% (parcelele comune), POT maxim = 70% (parcelele de colț);
 - CUT maxim = 1,8 (parcelele comune), CUT maxim = 2,2 (parcelele de colț)
 - retragerea față de aliniament: front continuu închis sau se stabilește prin PUD/PUZ
 - retrageri minime față de limitele laterale: între mejdii pe o adâncime de max 18 m
 - retrageri minime față de limitele posterioare: 6,0m, respectiv 9,0m în cazul învecinării cu UTR destinată locuirii de tip individual;
- Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
 - UTR- tip M1, având în vedere poziția terenului studiat în raport cu str.Nojoridului și str.Atelierelor devenite artere importante. Se evidențiază 2 subzone situate de o parte (M1) și de alta (M1p) a str.Nojoridului
 - regim de construire: deschis (având în vedere vecinătatea cu UTR Lip și UTR LcA);
 - funcțiuni predominante: Structură funcțională mixtă incluzând: locuire colectivă, funcțiuni administrative, funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni culturale, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu), funcțiuni de turism;
 - H max: 23 m la atic (excepție instalațiile), respectiv 17m la nivelul etajelor neretrase - regim maxim de înălțime S+P+4E +2R .
 - POT propus = 54,0%; POT max = 70%
 - CUT propus = 3,1, CUT max = 3,3;
 - retragerea minimă față de aliniament: 0-1,3m față de str.Atelierelor, 1,5-3,75 m față de str.Nojoridului, 0,3-0,5m față de Aleea Salca; Pentru subzona Mp – se va stabili prin PUD
 - retrageri minime față de mejdii: 9,0m față de UTR Lip; Pentru subzona Mp – se va stabili

prin PUD

- retrageri minime față de limitele posterioare: 9 m;
- circulații și accese: Accesul în zona se realizează pe str. Atelierelor, str. Nojoridului, Aleea Salca;
- echipare tehnico-edilitară: racordare la rețelele existente; Încălzirea se va rezolva prin record la sistemul centralizat de încălzire (SACET)

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.04.2024 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal, cu următoarele condiții:

- Se propune reconversia funcțională a terenului studiat din UTR RrM2 în UTR de tip M1 (2 subzone – M1 și M1p)
- Pe terenul care agenerat PUZ-ul (subzona 1) se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective (cca 44 apartamente – câte 9 pe nivel la etajele 1-4 respectiv 8 apartamente duplex la etajele retrase) și spații comerciale la parter;
- Posibilitățile de mobilare și volumetriile sunt prezentate în planșa U/5;
- Se propun 44 locuri de parcare subterane și 6 locuri de parcare la parter.
- Zone verzi amenajate - minim 10% din suprafața terenului;
- Accesul în incintă se va realiza din toate cele 3 străzi adiacente;
- Se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren necesare lărgirii str. Atelierelor și str. Nojoridului pe zona intersecției, teren ce va trece, etapizat, din proprietate privată în domeniul public (prima etapă revenind inițiatorului).
- Documentația de urbanism care va fi supusă spre aprobare consiliului local, va conține plan de situație cu propuneri de dezmembrare întocmit de topograf, cu evidențierea terenului necesar lărgirii străzilor ce urmează a trece din proprietate privată în domeniul public, în concordanță cu propunerile din PUZ și declarație notarială privind modul în care se va realiza transferul de proprietate
- 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 aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 850 din 28.02.2023, emis de Primăria municipiului Oradea.

Taxa emiterii aviz este 200 lei.

Cu stimă,

Primar
Florin Birta

Arhitect Șef
Radu Fortiș

Întocmit:
Camelia Ciente

Scara 1:500

ANEXA Nr. 10

619850

N

A compass rose with a star-like center. The letter 'N' is positioned above the top point of the star, indicating North. The star has eight points, with the top point being the longest. The rose is drawn with thin lines.

Suprafata din act = **1310** mp

Suprafața din ac

Executant BODEA RADU IOAN

urm executarea măsurătorilor la teren,

înscris în încheierea documentației cadastrale și

în baza acestora cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

Data: 30.08.2023

pentru imobilele vecine, în locul numelui vecin

Suprafețele se rotunjesc la metru pătrat.

Categoria 1

* În situația în care există numere cadastrale pentru imobilele vecine, în locul numărului vecinului se va trece numărul cadastral, iar în lipsa numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafețele se rotunjesc la metru pătrat.

Digitally signed
by Ioan-Ciprian
Doble
Date: 2023.09.01
14:25:32 +03'00



Primăria Municipiului Oradea

Diracția Arhitect Șef

Compartimentul Finalizări Construcții

Cod operator: 16136/2010

Piața Unirii, nr. 1

410100, Oradea

Tel. +40 0259-437 000

Fax +40 0259-440 746

E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. **196240** din **14.05.2024**

CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ ȘI ADRESĂ

SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT
Ca urmare a cererii adresate de SRL reprezentat prin DIACONESCU
CONSTANTIN CRISTIAN

cu sediul în Oradea strada George Bacovia nr. 15 bl. sc. et. ap.
înregistrată la noi cu nr. de mai sus.

CERTIFICĂ

Imobilul (imobilele) cuprins(e) în C.F. nr. **181249-ORADEA** cu nr. cad
181249 figurează în Oradea pe **Strada Atelierelor** la nr. 1.

Achitat taxa de 14 lei, conform chitanței nr. 126 din 13.05.2024



ARHITECT ȘEF
Radu Fortu

INSPECTOR,
HODUȚ FÂȘIE ANDRIUCĂ RAMONA

Vă aducem la cunostință 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.

19132/02.08.2024

DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL

Adresă de corespondență: pop.adrianradu@yahoo.com

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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ construire imobil cu funcțiune mixtă, parter comercial și locuire colectivă la etajele superioare, reconversie fct. în UTR M1, pe terenul situat în localitatea Oradea, Strada Atelierelor, nr.1, NC 181249, județul Bihor. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 2656,9 m E față de axa pistei 01 - 19 a Aeroportului Oradea și la 974,7 m N de pragul 19 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 130,68 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 47°02'14,1" latitudine N; 21°56'29,3" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 850 din 28.02.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 23 m, respectiv cota absolută maximă de 153,68 m (130,68 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 23 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

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

e-mail: contact@caa.ro



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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BIHOR
Oradea, Str. Libertății nr. 34, cod 410042
Telefon: 0259434565, Fax: 0259418654
e-mail: secretariat@dspbihor.gov.ro
e-mail: dspbh_avizeautoriz@dspbihor.gov.ro
Pagină web: <http://www.dspbihor.gov.ro>

Nr. 6615 din 15.05.2024

NOTIFICARE
PRIVIND ASISTENȚA DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
NR. 229/ II.A / 21.05.2024

Prin prezenta notificăm faptul că documentația pentru obiectivul de investiții:
P.U.Z.- CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ: PARTER
COMERCIAL ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ LA ETAJELE SUPERIOARE,
RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ ÎN UTR M1, amplasament: municipiul Oradea,
str. Atelierelor nr. 1, nr.cad. 181249, jud. Bihor, aparținând de S.C. DIVASMAR
INVEST CONSTRUCT S.R.L., prin reprezentant Diaconescu Constantin Cristian,
corespunde normelor igienico– sanitare prevăzute de legislația în vigoare.

DIRECTOR EXECUTIV
Dr. DANIELA RAHOȚĂ



Verificat și întocmit: Dr. Mihail Cornelia

Nr. 152205/16.05.2024

CATRE,

S.C. DIVASMAR INVEST CONSTRUCT S.R.L – reprezentat prin DIACONESCU
CRISTIAN C-TIN

În urma analizării documentației privind scopul specificat în Certificatul de Urbanism nr. 850 din 28.02.2024 emis de Primăria Municipiului Oradea, jud. Bihor pentru imobilul situat în Municipiul Oradea, Strada Atelierelor, Nr.: _____, Bloc: _____ Sc: _____, Nr. _____ identificat cu Nr. Cadastral 181249, CF 181249, în scopul:

"CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTA, P. COMERCIAL ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ LA ETAJELE SUPERIOARE. RECONVERSIE FUNCȚIUNE ÎN UTR M1"

va comunicăm prezentul:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

1.În zona menționată, lucrarea pentru care se solicită emiterea avizului de amplasament NU AFECTEAZĂ rețelele RCS & RDS

2.Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.

În cazul în care se modifică proiectul și execuția prezentată aveți obligația de a anunța / notifica RCS & RDS spre analiză și verificare.

Lucrările vor fi comunicate telefonic și pe e-mail următoarelor persoane:

Tel.: 0359/400.424

Tel.: 0359/400.425

E- mail: constructii.oradea@rds-rs.ro

Beneficiarul se poate adresa RCS & RDS pentru a solicita o estimare a valorii oricărui tipuri de lucrări pe care este necesar să le execute conform avizului favorabil condiționat (fie lucrări civile în regie proprie, fie lucrări civile efectuate de RCS & RDS sau lucrări specifice pe care doar RCS & RDS le poate face), după obținerea autorizației de construire.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la rețelele RCS&RDS din prezentul aviz în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea acestora unor terți, exceptând autoritatea publică emitentă a certificatului de urbanism.

S.C. RCS & RDS S.A





Orange România SA
Europe House
Bd. Lascar Catargiu
Nr.51-53, Sectorul 1
Bucuresti, România
Phone: 203 30 00
Fax: 203 35 99
www.orange.ro

Aviz

To:	Diaconescu Constantin-Cristian	From	Orange Romania
Company:	DIVASMAR INVEST CONSTRUCT S.R.L.	Departament	Networks/Infrastructure
Fax		Fax	2033599
Telefon:	0746084142	Telefon	2033000
Date:	18-06-2024	Pagini, inclusiv aceasta	3
		Referinta	AFO425318/8761/7847

Referitor la cererea dvs. din data de **14-06-2024** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: P COMERCIAL SI LOCUIRE COLECTIVA LA ETAJELE SUPERIOARE, RECONVERSIE FCT. IN UTR M1** in Oradea, jud.Bihor, va comunicam:

aviz pozitiv conditionat

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Condițiile Tehnice avand aceeași referință ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.


ORANGE Romania S.A.
SPG Bucuresti



S.C. PROTTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690
Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 18-06-2024
Referinta: AFO425318/8761/.....⁸⁴⁶¹

Catre:
DIVASMAR INVEST CONSTRUCT S.R.L.
Diaconescu Constantin-Cristian
conform Certificat de Urbanism nr.850 din 28.02.2024

In atentie,
Diaconescu Constantin-Cristian

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO425318/8761 din data 14-06-2024

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: P COMERCIAL SI LOCUIRE COLECTIVA LA ETAJELE
SUPERIOARE, RECONVERSIE FCT. IN UTR M1, conform Certificat de Urbanism nr.850 din 28.02.2024,**
Bihor, Oradea
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patrasca Constantin





S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690
Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• **PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR RETELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE.**

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMANIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel



INTOCMIT
Ing. Viulet Alexandra

Legenda

- Traseul subteran OFRO
- Traseul subteran OFOC

Anexa AFO425318/8761
Traseul FO Orange Romania SA



Google Earth



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. 18359 din 14.06.2024

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet

DIVASMAR INVEST CONSTRUCT S.R.L.

Stimate Domn/Stimată Doamnă,

Ca urmare a solicitării de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 18359 din 15.05.2024 (AR-16866), adresată de societatea Divasmar Invest Construct S.R.L., în calitate de inițiator P.U.Z.;

În baza *Memoriului de prezentare* P.U.Z. - proiect/aprilie 2024 elaborat de societatea ParctVarh Studio S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 850 din 28.02.2024 emis de Primăria Municipiului Oradea, județul Bihor;

Ținând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicații Speciale (denumit în continuare "STS") deține elemente de infrastructură de telecomunicații speciale;

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. Construire imobil cu funcțiune mixtă: P comercial și locuire colectivă la etajele superioare, reconversie fct. în utr M1** - amplasament situat în municipiul Oradea, strada Atelierelor, județul Bihor, înscris în C.F. nr. 181249 Oradea, identificat prin nr. cad. 181249.

cu respectarea următoarelor cerințe:

1. Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră pentru faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), amenajare acces și branșarea la utilități (apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații etc.) sau redimensionarea celor existente, asociate obiectivului de investiții, însoțită de documentațiile specifice, cu mențiunea că punctul de vedere al instituției noastre se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce ne vor fi prezentate în documentația asociată cererii de aviz;



Neclasificat

Neclasificat

2. Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

Asistența tehnică privind protecția infrastructurii de telecomunicații speciale se solicită de la STS - Unitatea Militară 0697 Oradea, telefon nr. 0259/416.299, fax nr. 0259/471.240, email: djtsbh@stsnet.ro.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 850 din 28.02.2024 emis de Primăria Municipiului Oradea, județul Bihor și poate fi folosit **doar pentru aprobarea documentației de urbanism**.

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

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

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 în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

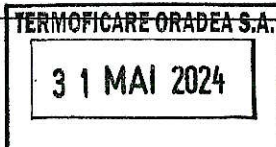
ȘEFUL UNITĂȚII



Neclasificat

TERMOFICARE ORADEA DEZVOLTARE DURABILĂ, GRIJA PENTRU VIITOR	TERMOFICARE ORADEA SA
	Oradea, Calea Borşului nr. 23, Judeţul Bihor, 410605 CUI 31952982; J5/1095/02.07.2013
	Tel: 0359/409.511, 0359/409.512; Fax: 0259/467.762 Website: www.termoficare-oradea.ro

Nr.7642



AVIZ DE COEXISTENȚĂ

Nr. 064 / 2024

Emis în baza cererii nr. 7642 din 14.05.2024, conform Certificatului de Urbanism nr. 850 din 28.02.2024, pentru lucrarea "construire imobil cu funcţiune mixtă: P comercial şi locuire colectivă la etajele superioare. reconversie fct. în utr M1" localitatea Oradea, str. Atelierelor, jud. Bihor, C.F. Nr. 181249 Oradea.

Beneficiar: S.C. DIVASMAR INVEST CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant: S.C. ParctVarh Studio S.R.L.

În zona studiată există reţele termice primare aflate în componenţa Sistemului de Alimentare Centralizată cu Energie Termică conform Planului de Situaţie anexat.

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

- se interzice proiectarea şi executarea oricărei construcţii la o distanţă mai mică de 1,5 m de faţa cea mai apropiată a mantalei conductei preizolate.
- se interzice realizarea de săpături la o distanţă mai mică de 0,6 m faţă de limita şanţului de pozare a conductei termice;
- o eventuală relocare a reţelei termice se va face doar în baza unui proiect de specialitate după avizarea acestuia de către societatea Termoficare Oradea SA. Costurile de proiectare şi execuţie vor fi suportate de către beneficiarul lucrării;

Prezentul Aviz este valabil doar în prezenţa Acordului de furnizare respectiv Avizului de Racordare. Racordarea viitoarei construcţii este posibilă prin schema de racordare indirectă, respectiv prin intermediul unui punct termic individual. Punctul de racordare se găseşte în domeniul public.

Documentaţia pentru Acordul de furnizare va conţine: memoriul tehnic, breviarul de calcul, chestionarul energetic, plan de încadrare în zonă, plan de situaţie precum şi calculul suprafeţei echivalentă termic (SET).

Documentaţia pentru Avizul de racordare va conţine: memoriul tehnic, breviarul de calcul, proiectul de bransament, schema de principiu a instalaţiilor interioare, plan de încadrare în zonă, plan de situaţie, detalii secţiune transversală, detalii punct de racord propus şi soluţia de contorizare a consumului.

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

Pe parcurs execuţiei lucrărilor, în cazul în care se întâlnesc conducte preizolate, sau în cazul apariţiei de situaţii diferite de cele din proiect, se va solicita „Asistenţă Tehnică” pentru identificarea şi pichetarea traseelor la telefon nr. 0359-409511 sau 0752-249058.

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

Prezentul Aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.

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

Director General
ing. Ungur Călin



Şef Departament Dezvoltare
ing. Pop Lucian

Şef Biroul Proiectare
ing. Petrica Nicolae

Biroul G.I.S
ing. Ienuţaş Vlad



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. DUILIU ZAMFIRESCU NR. 3

Serviciu Comunicare, clienți, avizare
Nr. 17918 din 10.06.2024

CĂTRE

SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL

Oradea, str. George Bacovia nr. 15

**Spre știință: Sector Rețele Apă
Sector Canal**

Urmare a documentației depuse de dvs. cu nr. 17918/15.05.2024, prin care solicitați aviz pentru construirea obiectivului:

Întocmire PUZ pentru construire imobil cu funcțiune mixta: P comercial si locuire colectiva la etajele superioare. Reconvertie fct. In utr M1, str. Atelierele nr. 1, nr. cad. 181249, loc. Oradea, conform cu CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 850/28.02.2024,
conform planului/planurilor de situație întocmit/întocmite de către SC ParctVarh Studio SRL, anexat/anexate de dvs., vă acordăm:

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

Având în vedere faptul că, în zona de amplasare a obiectivului dvs. (zona adiacenta terenului identificat cu nr. cad. 181249), S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. ARE rețele în exploatare, pozate la adâncimi de cca. 0,8 ÷ 6,0 m față de nivelul terenului, conform planului de situație pe care vi-l înaintăm, **se acordă prezentul aviz, cu următoarele condiții speciale:**

1. Pe amplasamentul terenului identificat cu numărul cadastral 181249, S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. NU ARE rețele de alimentare cu apa si canalizare în exploatare, dar există un sant, respectiv o gură de vărsare în pârâul Adona (care este întubat), conform planșa nr. 1, 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 rețelor edilitare subterane în centrele populate. Construcțiile proiectate se vor amplasa astfel încât să fie respectate normativele aflate în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de rețelele de utilitate publică. Costurile măsurilor suplimentare care trebuie luate, în caz de necesitate, pentru respectarea acestor normative, vor fi suportate de către beneficiarul investiției de bază. Se vor respecta, de asemenea, prevederile HG 930/2005.

3. Beneficiarul și executantul sunt obligați ca înaintea începerii lucrărilor de bază:
- să depună la S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. comandă fermă, în scris, pentru asigurarea de asistență tehnică la marcarea în teren a traseelor rețelelor existente, respectiv pentru asigurarea de asistență tehnică la lucrările din zona rețelelor existente, aflate în exploatarea S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. Asistența tehnică se asigură contra cost.
4. Lucrările la obiectivul de bază, în zona rețelelor existente, se vor executa pe bază de program comun beneficiar – executant – S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A., inițiat și anunțat, în scris, de către beneficiar, cu cel puțin 5 zile înainte. Toate intervențiile în zona adiacentă rețelelor de alimentare cu apă sau de canalizare (după caz), aflate în exploatarea S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A., la distanța de 3,0 m față de acestea (de o parte și de alta a conductei), se vor realiza cu asistență tehnică (contra cost) din partea S.C. COMPANIA DE APĂ ORADEA S.A. Săpăturile în zona amplasamentului lucrărilor, la o distanță mai mică de 3,0 m față de rețelele de apă și canal existente, se vor executa manual. Este permisă folosirea mijloacelor de mică mecanizare, cu greutate mai mică de 0,5 tone, la lucrările executate în această zonă, în conformitate cu normele tehnice prescrise de proiectant.
5. În cazul deteriorării sau ruperii rețelelor de apă sau de canalizare (după caz), veți suporta contravaloarea reparațiilor sau înlocuirii acestora, contravaloarea pagubelor produse și a eventualelor despăgubiri cerute de consumatorii afectați de avaria produsă la rețele (inclusiv datorită întreruperii furnizării serviciilor).
6. Distrugerea, avarierea sau degradarea, prin intervenții necontrolate sau intenționate, a rețelelor de apă și/sau de canal este considerată, după caz, contravenție sau infracțiune și se pedepsește ca atare.
7. În cazul în care, cu ocazia săpăturilor, executantul găsește rețele subterane neidentificate (rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare menajeră/pluvială, cabluri electrice aferente stațiilor de pompare, fibră optică), beneficiarul și executantul vor anunța S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A., oprind imediat toate lucrările în curs, până la stabilirea condițiilor de coexistență cu noul obiectiv.
8. În zona adiacentă nr. cad. 181249, S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A. are pozate (în exploatare) rețele principale și secundare de alimentare cu apă, bransamente individuale (inclusiv cămine de bransament și robinete de concesie), cămine de vane/vane îngropate (după caz), hidranți de incendiu, stație de hidrofor, rețele de canalizare menajeră, racorduri individuale la rețeaua de canalizare menajeră, rețele de canalizare pluvială, racorduri individuale la rețeaua de canalizare pluvială; guri de scurgere și racorduri ale gurilor de scurgere, cămine de racord, cămine de vizitare etc. (conform planșa nr. 1, elaborată de către S.C. Compania de Apă Oradea S.A., ce face parte integrantă din prezentul aviz).

Pe amplasamentul investiției dvs. există și un șanț, respectiv o gură de vărsare în pârâul Adona (care este întubat). Nu se va amplasa nici un fel de construcție peste șanțul existent pe amplasamentul investiției și se interzice obturarea acestuia.

Menționăm faptul că, în zona studiată, se va implementa, în perspectivă, investiția avizată anterior, cu titlul "LĂRGIREA STRĂZILOR ARMATEI ROMÂNE, UNIVERSITĂȚII, CEYRAT, THURZO SANDOR ȘI ATELIERELOR", în cadrul căreia se va avea în vedere preluarea apelor pluviale din zona drumurilor, pe domeniu public. Beneficiarul acestei investiții este Primăria Municipiului Oradea.

9. Alte condiții:

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

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

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

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

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

Lucrările investiției se vor executa cu următoarele condiții:

- în perioada execuției lucrărilor de protejare/deviere a rețelor de alimentare cu apă existente pe amplasament, se va asigura continuitatea prestării serviciului de alimentare cu apă, către consumatorii deserviți de rețelele la care se intervine sau care se protejează/deviază.
- lucrările de protejare a rețelor de alimentare cu apă existente în zona adiacentă amplasamentului se vor executa, obligatoriu, cu asistență tehnică din partea S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A.
- se vor respecta distanțele, în plan orizontal și vertical, impuse prin SR 8591:1997 și HG 930/2005.

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

10. A. Nu se va amplasa nici un fel de construcție peste rețelele în funcțiune existente, aparținând S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A., respectiv peste șanțul existent pe amplasamentul investiției.

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

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

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

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

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

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

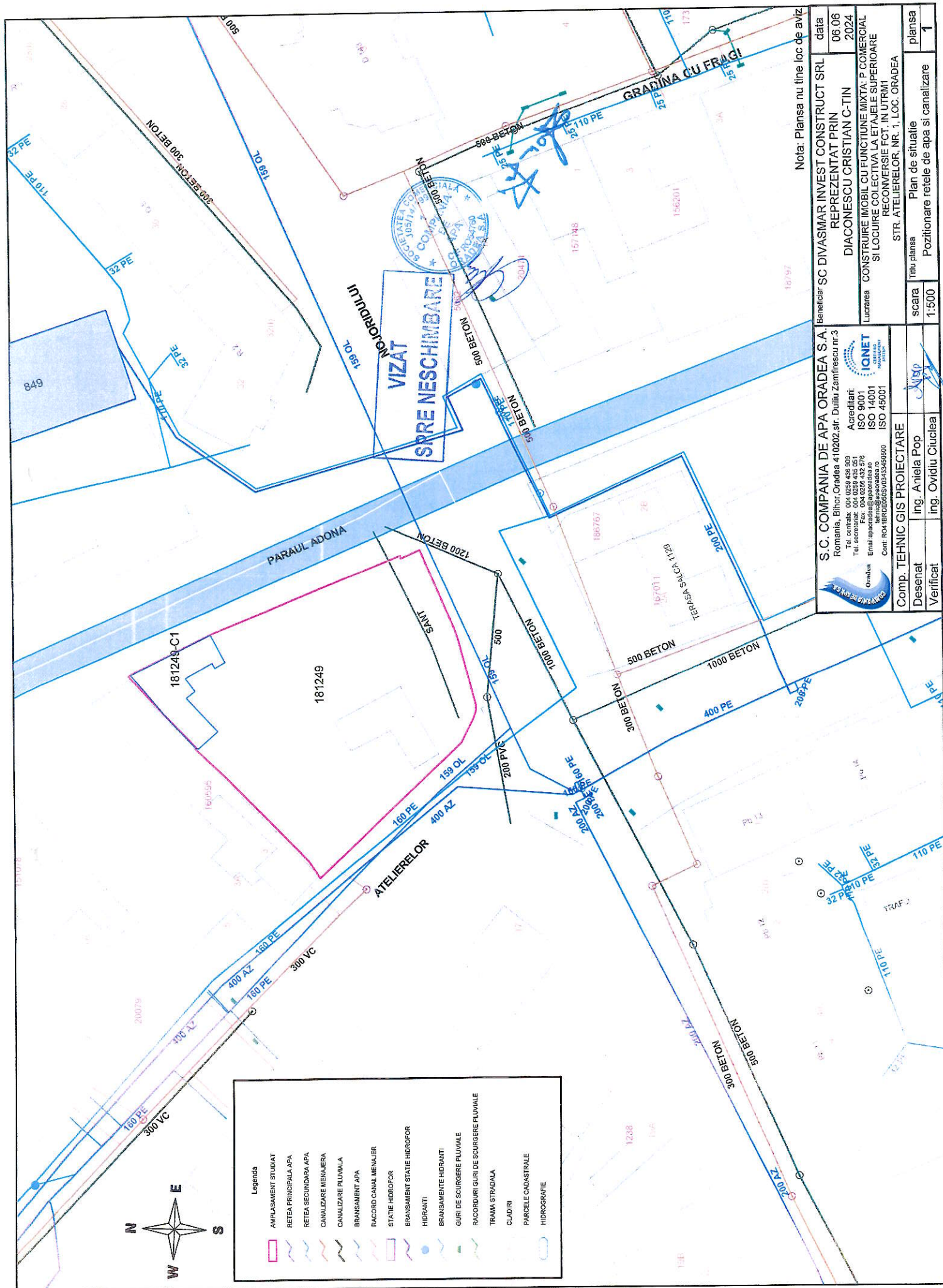
13. La solicitarea efectivă a asistenței tehnice (fie prin intermediul unei adrese scrise, fie telefonic) veți prezenta obligatoriu numărul și data avizului în baza căruia se solicită asistența tehnică.

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

Director General
ing. Lucian Mihai CHINDLEA



AS/CS



Nota: Plansa nu tine loc de aviz

Beneficiar SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL		data	06.06.2024
REPREZENTAT PRIN			
DIACONESCU CRISTIAN C-TIN			
LUCRAREA			
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: P. COMERCIAL			
SI LOCUIRE COLECTIVA LA ETAJELE SUPERIOARE			
RECONVERSIE FCT. IN UTRM1			
STR. ATELIERELOR, NR. 1, LOC. ORADEA			

S.C. COMPANIA DE APA ORADEA S.A.		Beneficiar SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL	
Romania, Bihor Oradea 410202, str. Duiliu Zamfirescu nr.3		REPREZENTAT PRIN	
Tel. centrala: 034 0259 438 023		DIACONESCU CRISTIAN C-TIN	
Tel. secretariat: 034 0259 435 051		LUCRAREA	
Fax: 034 0256 432 576		CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: P. COMERCIAL	
Email: apa-oradea@ap-oradea.ro		SI LOCUIRE COLECTIVA LA ETAJELE SUPERIOARE	
ISO 9001		RECONVERSIE FCT. IN UTRM1	
ISO 14001		STR. ATELIERELOR, NR. 1, LOC. ORADEA	
ISO 45001			
Cont: RO4180000510343459500			

Comp. TEHNIC GIS PROIECTARE		scara 1:500	
Desenat ing. Aniela Pop		Plan de situatie	
Verificat ing. Ovidiu Ciuclea		Positionare retele de apa si canalizare	



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Oradea

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

Tel: +40 259 405 702
Fax: +40 259 405 704
office.bihor@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14515791
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J05/265/2002
www.distributie-energie.ro

Către **DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL**,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6020240606465 / 20.06.2024 pentru **obiectivul: CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTA P COMERCIAL SI LOCUIRE COLECTIVA LA ETAJELE SUPERIOARE RECONVERSIE FCT. IN UTR M 1**

de la adresa: **ORADEA**, sat -, strada **ATELIERELOR**, nr. **1**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **410542**, numar cadastral **181249**, județul **Bihor**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6020240606465 / 02.07.2024

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Medie tensiune|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 28.02.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **u/2** și a Certificatului de urbanism nr. **850 / 28.02.2024**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalații electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala ORADEA) 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



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Oradea

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

Tel: +40 259 405 702

Fax: +40 259 405 704

office.bihor@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

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

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

În zona există linie electrică aeriană de joasă tensiune LEA 0,4 kV și un bransament în consolă și un BMP pe gard.

În zona există linie electrică subterană de joasă tensiune LES 0,4 kV și linie electrică subterană de medie tensiune LES 20 kV în zona de acces pietonal la viitorul obiectiv propus.

CONDITII: Se vor respecta condițiile impuse în Ord. ANRE 239/2020 - Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranța aferente capacităților energetice cu modificările și completările conform Ordinului 225/2020 coroborat cu: -NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelilor de cabluri electrice între orice construcție propusă și linia electrică subterană existentă se va respecta o distanță de minim 0,6m.

-Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Sucursalei Oradea și cu respectarea normelor specifice de protecția muncii.

-Orice prejudiciu adus societății noastre atât prin avarierea rețelilor electrice de distribuție, cât și datorită pauzelor de tensiune generate de eventualele defecțiuni provocate, și consecințele care decurg din nelimentarea cu energie electrică a consumatorilor vor fi suportate de către solicitant.

NOTA: - 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 nelimentarea 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 cheltuielile celui care a cerut modificarea.

- Nerespectarea acestor condiții face ca prezentul AVIZ să fie declarat **NEGATIV**

Director Sucursala ORADEA
Ing. Bitea Flavius Nicolae

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

Intocmit
Dacian Buda

Flavius-
Nicolae
Bitea

Semnat digital
de Flavius-
Nicolae Bitea
Data:
2024.07.02
18:12:33 +03:00

A circle with a shaded sector. The sector is formed by two radii and an arc. The angle between the two radii is labeled z .

400mp;
Dusé Cipiari
VIGARO
COR MIAIT
SES
CIST



Primăria Municipiului Oradea
Direcția Patrimoniu Imobiliar
Serviciul Cadastru, Evidenta Patrimoniu

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-436 276
Fax. +40 0259-436 276
E-mail: primarie@oradea.ro

Diaconescu Constantin-Cristian
Adresa: Mun. Oradea
Str. George Bacovia nr. 15
Jud. Bihor

Nr. înregistrare: 196241/1
Data: 08.07.2024

Stimate Domn,

În referire la solicitarea dvs. privind eliberarea acordului necesar pentru lucrarea – Construire imobil cu funcțiune mixtă: Parter comercial și locuire colectivă la etajele superioare. Reconversie U.T.R. RrM2 în U.T.R. M1, pentru imobilul situat în Mun. Oradea, str. Atelierelor, nr. 1, jud. Bihor, identificat cu nr. cad. 181249-Oradea;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 850 din 28.02.2024 prin care se solicită acordul Direcției Patrimoniu Imobiliar pentru lucrarea - Construire imobil cu funcțiune mixtă: Parter comercial și locuire colectivă la etajele superioare. Reconversie U.T.R. RrM2 în U.T.R. M1,

Urmare a verificărilor, constatăm că lucrarea Construire imobil cu funcțiune mixtă: Parter comercial și locuire colectivă la etajele superioare. Reconversie U.T.R. RrM2 în U.T.R. M1, se poate realiza potrivit limitelor prezentate în planșa nr. U/4 (Obiective de utilitate publică-regim juridic al terenurilor) pe care o vizăm spre neschimbare, **limita imobilelor Lot-ului 1 și Lot-ului 3 (prezentate în planșa cu nr. U/4), nu afectează coridorul de utilitate publică „Lărgirea străzilor Armatei Române, Universității, Ceyrat, Thurzo Sandor și Atelierelor”.**

Prin prezenta vă transmitem,

ACORDUL

privind realizarea lucrării - Construire imobil cu funcțiune mixtă: Parter comercial și locuire colectivă la etajele superioare. Reconversie U.T.R. RrM2 în U.T.R. M1

condiționat de parcurgerea procedurilor legale.

Cu stimă,

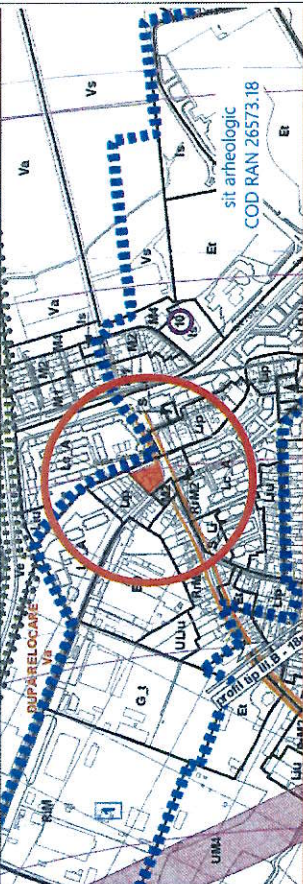
Florin Birta
Primar



Lucian Popa
Director executiv



z



- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU/SI JURIDICE.

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI ORADEA.

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE, PROPUSE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI ORADEA, CU DESTINATIA DE DRUM PUBLIC.

- LOT nr.4 - 52mp - ETAPA ULTERIOARA;

TOTAL Subzona 1		1.403mp	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA(max.70%)		982mp	70%
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		142mp	10.12%
SPATII VERZI (min.10%)		142mp	10.12%
ZONE AMENAJATE LA SOL(PAVELE/DALE)		137mp	9.76%
INVENTAR LOTURI PROPUS - U.T.R. RM2 - Subzona.1 - 1403mp.			
TOTAL Subzona 1		1.403mp	100%
LOT nr.1 - Subzona.1 - PARCELA 'M1p' PROPUSA		1.261mp	90%
LOT nr.2 - Subzona.1 - DESTINAT AMENAJARI STRADUALE		142mp	10%

SUBZONA I - 1403mp; BILANT TERITORIAL PROPUS - U.T.R RM2 - ETAPA 1;

TOTAL Subzona.2	489mp	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA(max.70%)	342mp	70%
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	52mp	10.60%
SPATII VERZI (min.10%)	49mp	10%
ZONE AMENAJATE LA SOL(PAVELE/DALE)	46mp	9.40%
INVENTAR LOTURI PROIECT - U.T.R. R1M2 - Subzona.2 -489mp;		
TOTAL Subzona.2	489mp	100%
LOT nr.3 - Subzona.2 - PARCELA 'M1p' PROPUSA	437mp	89.36%
LOT nr.4 - Subzona.2 - DESTINAT AMENAJARI STR.NOI(ORIDULUI	52mp	10.64%

SUBZONA II - 489mp.BILANT TERITORIAL PROPUS - U.T.R. RM2(IMPLEMENTARE INDEPENDENTA DE ETAPA 1);

OBJECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

1. MODERNIZAREA str.ATELIERELOR SI SWINJORIDULUI

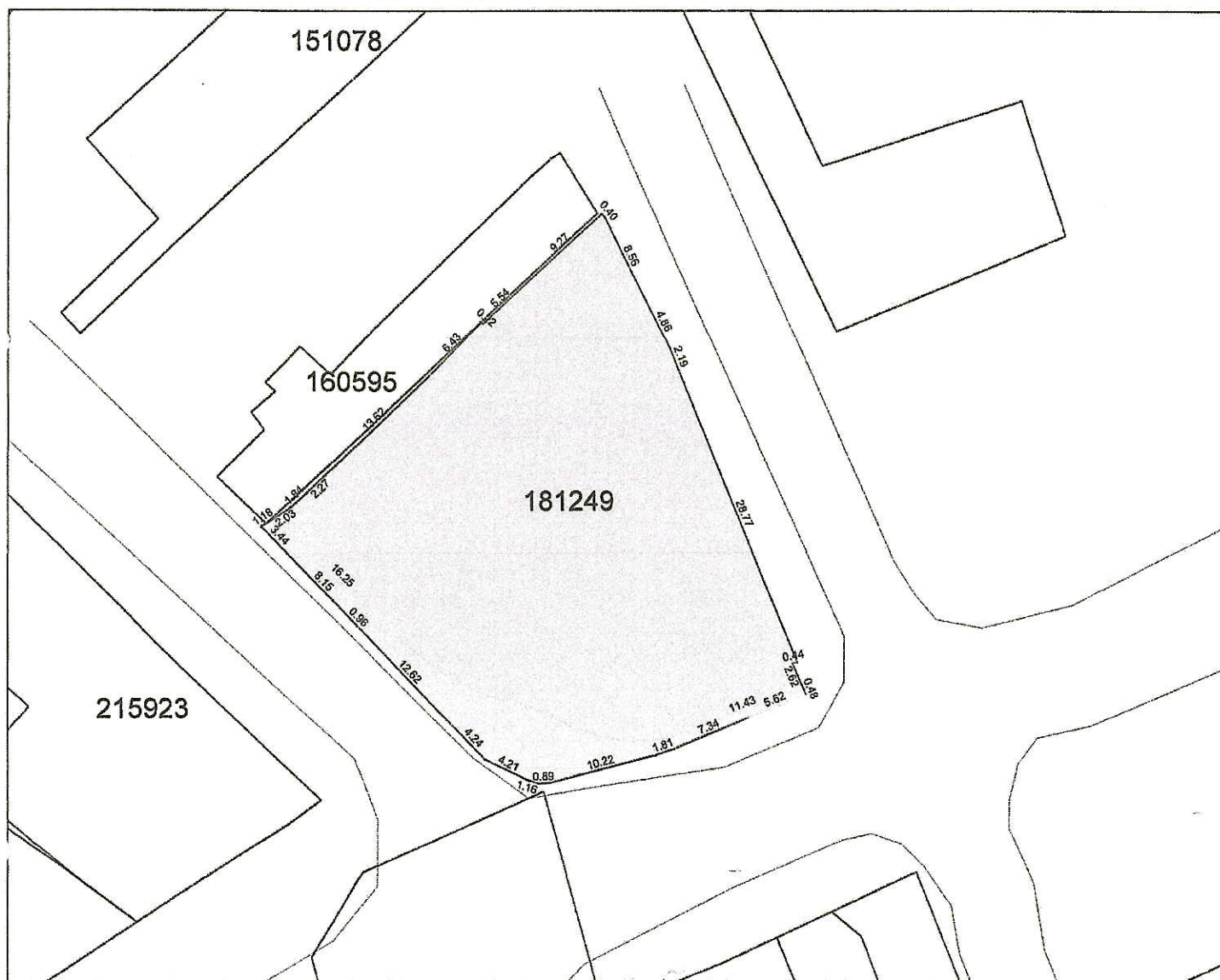
LOTnr.4-TRECE IN PROPR.PUBLICA (etapa ulterioara);

Verificator	Numar	Referat	expunza nr. / data
	S. R. L. "Vestis" Str. Al. I. Cuza Dr. nr. 59 / Oradea, Bihor tel: 74752069 / e-mail: pop.adrianradu@yahoo.com	Beneficiar: S.C. Dinavbar Invest Construct S.R.L. Lucrarea: "Construcția mobil cu funcțiune mlașă - parter comercial și locuiri cu funcțiune la etajele superioare; Reconstrucție U.T.R. Rm2 în U.T.R. M1; adresa: loc. Oradea, str. Atalelor, nr.1, cod 181249, Bihor,	Data aprilie 2024
Specificat	Articulate	Reședință	Semnatura
Ref. Proiect	am. S. R. L. "Diana"		
Proiectat	Ing. Pop. Adrian Radu		
Procent	100%		



**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunere de DEZMEMBRARE
Scara 1:500**

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
181249	1403	Intravilan Oradea, UAT Oradea, STR Atelierelor nr 1, judet BIHOR
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
181249		Oradea



DEZMEMBRARE imobil

Situatia actuala – inainte de DEZMEMBRARE				Situatia viitoare – dupa DEZMEMBRARE			
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
181249	1403	CC	Teren intravilan		1261	CC	Lotul 1-parcare
					142	CC	Lotul 2-parcare
Total	1403	-	-	-	1403	-	-
Executant Bodea Radu Ioan Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data 19.08.2024				Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa Data _____ Stampila BCPI Oradea			

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

Plan Urbanistic Zonal

Construire imobil cu functiune mixta (partea de rezidenta si locuinta colectiva la etajele superioare, Reconvertie functionala a U.T.R. RM2 in U.T.R. RM2)

LEGENDA

si arheologic
COD RAN 26573-18

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU/SI JURIDICE.
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI ORADEA.
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE, PROPUSE A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI ORADEA, CU DESTINATIA DE DRUM PUBLIC.
- LOT nr.2 - 142mp - ETAPA I:
- LOT nr.4 - 52mp - ETAPA ULTERIOARA;

SUBZONA 1 - ZONA DE TRAI TERITORIAL PROPUS - U.T.R. RM2 - ETAPA I	
TOTAL Subzona.1	1403mp
SUPRAFATA CONSTRUITA(max.70%)	982mp
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	142mp
SPATII VERZI (min.10%)	142mp
ZONE AMENAJATE LA SOL(PAVELE/DALE)	137mp
INVENTAR LOTURI PROPUSE - U.T.R. RM2 - Subzona.1 - 1403mp:	
TOTAL Subzona.1	1403mp
LOT nr.1 - Subzona.1 - PARCELA 'Mip' PROPUSA	1261mp
LOT nr.2 - Subzona.1 - DESTINAT AMENAJARI STR MOIDIMELOR	142mp
100%	
70%	
10.12%	
10.12%	
9.76%	
100%	
90%	
10%	
SUBZONA 2 - ZONA DE TRAI TERITORIAL PROPUS - U.T.R. RM2 - ETAPA II	
TOTAL Subzona.2	489mp
SUPRAFATA CONSTRUITA(max.70%)	342mp
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	52mp
SPATII VERZI (min.10%)	49mp
ZONE AMENAJATE LA SOL(PAVELE/DALE)	46mp
INVENTAR LOTURI PROPUSE - U.T.R. RM2 - Subzona.2 - 489mp:	
TOTAL Subzona.2	489mp
LOT nr.3 - Subzona.2 - PARCELA 'Mip' PROPUSA	437mp
LOT nr.4 - Subzona.2 - DESTINAT AMENAJARI STR MOIDIMELOR	52mp
100%	
70%	
10.60%	
10%	
9.40%	
100%	
89.36%	
10.64%	

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

1. MODERNIZAREA STR.ATELIERE LOR DE LA STR. MURDULUI

LOT nr. 4 - TRECERE IN PROPRIETATE PUBLICA (etapa ulterioara)

Referat / expertiza nr. / data

Beneficiar: S.C. DivaStar Invest Construct SRL;

Proiectant: S.C. DivaStar Invest Construct SRL;

Proiect: Proiect de constructii cu functiune mixta - parte rezidentiala si locuinta colectiva la etajele superioare.

Recomandare U.T.R. RM2 in U.T.R. RM2

Adresa: Loc. Oradea, str. Atelierelor, nr.1, cad.181249, Bihor

Verificator: [Signature]

15/2020/15/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

PUZ- DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE

Nr. 1274 din data 10.07.2024

Ca urmare a notificării adresate de **SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL reprezentată prin Diaconescu Cristian Constantin** cu domiciliul în municipiul Oradea, str. George Bacovia, nr.15, județul Bihor, privind planul **"PUZ- Construire imobil cu funcțiune mixtă : parter comercial și locuire la etajele superioare, reconversie funcțională în UTR M1"** propus a fi realizat în municipiul Oradea, str. Atelierelor nr.1, nr.cad.181249, județul Bihor, înregistrată la APM Bihor cu nr.9477 din 21.05.2024, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data 20.06.2024, organizată la sediul APM Bihor,
- în urma parcurgerii etapei de încadrare conform HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- în conformitate cu prevederile art. 5, al. 3 alin. 1 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- a informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide că

Planul **"PUZ- Construire imobil cu funcțiune mixtă : parter comercial și locuire la etajele superioare, reconversie funcțională în UTR M1 "** propus a fi realizat în **municipiul Oradea, str. Atelierelor nr.1, nr.cad.181249**, județul Bihor - titular SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL reprezentată prin Diaconescu Cristian Constantin cu domiciliul în municipiul Oradea, str. George Bacovia, nr.15, județul Bihor, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**



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

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

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

Planul propune: mobilarea lotului cu nr. cad. 181249 situat pe str. Atelierelor nr.1, cu aliniament și la str. Nojoridului și la str. Aleea Salca. Documentația PUZ deține Avizul de oportunitate nr.276/15.02.2024 emis de Primăria Oradea. Zona de studiu PUZ cuprinde întreg UTR RrM2, se dorește reconversia funcțională în UTR M1-Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic.

Parcela situată în subzona nr.1 nr cad. 181249

Vecinătăți: zone de locuit, locuințe cu regim mic de înălțime

Accesul : se realizează din str. 110

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

POT max-60% la parcele comune; 70% la parcelele de colț

CUT max -1,8 % la parcele comune; 2,2 la parcelele de colț

Suprafața terenului -640 mp, din care suprafața construită existentă este de 189 mp, suprafața construită propusă este de 218 mp, restul suprafeței fiind amenajat cu spațiu verde -94,5 mp și parcare -201 mp.

Utilități: Alimentarea cu apă - rețea locală existentă.

Canalizare - rețea locală existentă.

Energia termică - rețea existentă în str. Nojoridului.

Alimentarea cu energie electrică- din rețeaua existentă în zonă.

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 850 în 28.02.2024, emis de Primăria Municipiului Oradea, zona studiată destinația stabilită prin PUG nou -RrM2-Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării -Zonă mixtă cu regim de construire închis.

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 nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea 17/2023 pentru aprobarea OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.

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;*

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

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



- d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);* Notificare nr.229/II.B/21.05.2024 emisă de DSP Bihor
- e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);* Planul se implementează în intravilanul comunei Oșorhei, localitatea Oșorhei cu suprafața zonei studiate de 640 mp.
- f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*
(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;*
(ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului -* Nu este cazul, în situația respectării caracteristicilor tehnice ale planului.
(iii) *folosirea terenului în mod intensiv;* Nu este cazul.
- g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.*

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

Obligațiile titularului:

- ✓ Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- ✓ Respectarea Legii 17/2023 pentru aprobarea OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- ✓ Respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 , modificat și completat de Ord. nr. 994/2018, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ✓ Respectarea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 850 din 28.02.2024 emis de Primăria Municipiului Oradea;

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

- ✓ Anunțuri publice pentru declanșarea etapei de încadrare a planului publicate în data de 17.05.2024 și în 20.05.2024 în cotidianul Jurnal Bihorean;
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în cotidianul Jurnalul bihorean din data de 20.06.2024;
- ✓ Anunț public privind decizia etapei de încadrare, respectiv draftul deciziei publicate pe site-ul APM Bihor în data de 27.06.2024.

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

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada punerii în aplicare a planului.

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

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

Director Executiv
Sanda Daniela MERCEA



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Timea MARE	Șef Serviciu AAA	10.07.2024	
Întocmit: Manuela MOLDOVAN	Consilier superior	10.07.2024	

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BIHOR

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

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

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

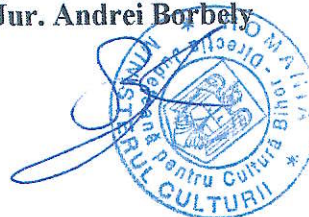
Pagină 3 din 3



Ministerul Culturii
Direcția Județeană pentru Cultură Bihor
410001, Str. Moscovei nr. 25, Oradea, jud. Bihor
tel 0259/ 416899; fax: 0259/418512;
e-mail: djcbihor@gmail.com; cod fiscal 4208331

Nr. 1745/12.06.2024

Aprobat
Director executiv,
Jur. Andrei Borbely



CĂTRE: SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL
S.C. PARCTVARH STUDIO SRL
Spre știință: Direcția Patrimoniu Cultural, Ministerul Culturii
Primăria Municipiului Oradea

AVIZ nr. 131 /U/ 12.06.2024

PRIVIND: Construire imobil cu funcțiune mixtă
OBIECTIVUL: Cladiri și teren, imobile aflate în Situl arheologic de la Oradea, punct "Salca", cod LMI: BH-I-s-B-00944
ADRESA: Oradea, str. Atelierelor, nr. 1
PROIECT: Construire imobil cu funcțiune mixtă
NR. PROIECT: 45/2023
FAZA: PUZ
PROIECTANT: S.C. PARCTVARH STUDIO SRL
ELABORATOR: Arh. Pop Adrian Radu
BENEFICIAR: SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la DJC Bihor cu nr. 1745/16.05.2024, cuprinde:

- a) **piese scrise:** memoriu PUZ
- b) **piese desenate:** studiu volumetric, regimul juridic al terenurilor, echipare edilitara zonificare functionala, propunere plan de situație, situația existentă, încadrare în teritoriu
- c) **alte documente:** extras CF, certificat de urbanism, cerere către DJC Bihor, declarație pe proprie răspundere, copie CI, certificat de înregistrare fiscală, aviz – arhitect șrf Municipiul Oradea

Documentația propune următoarele: Construire imobil cu funcțiune mixtă
Documentația a fost analizată în ședința C.Z.M.I. nr. 6 din data de 03-05.06.2024, în mediu virtual conform ROF CNMI cu modificările ulterioare și în baza art. 26, al.1), pct. 6-11 și art. 34, al. 5), lit. d-h, al. 6: Avizele necesare pentru situațiile prevăzute la alin. (5) lit. e-h) se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau, după caz, a comisiei zonale a monumentelor istorice) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și prevederile ulterioare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

Cu condiția asigurării cercetării arheologice preventive.

Prezentul aviz este însoțit de anexa/anexele: pl. 1/U – 5/U, piese desenate.

Consilier asistent
Bogdan Tegzeș

CATRE,
SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL reprezentat prin DIACONESCU CONSTANTIN CRISTIAN

Referitor la cererea de aviz de amplasament, inregistrata cu nr.197/15.05.2024 pentru obiectivul
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: P COMERCIAL SI LOCUIRE COLECTIVA LA
ETAJELE SUPERIOARE, RECONVERSIE FCT. IN UTR MI
situat in judetul Bihor, loc. **ORADEA**, str. **ATELIERELOR** nr. **CAD 181249**
In urma analizei documentatiei depuse va acordam:

AVIZ DE COEXISTENTA FAVORABIL NR. 197 / 21.05.2024

Avand in vedere ca in zona de amplasare a obiectivului Dvs., **DISTRIGAZ VEST S.A. ORADEA** are retele in exploatare (conform anexa 2), pozate subteran la adancimi minime, cuprinse intre 0,50 m la capetele de racord si 0,90 m la teurile de racord sudate pe conducte, fata de nivelul terenului sau adancimi mai mici, situatie in care conductele respectiv racordurile sunt protejate in tuburi de protectie si supratean, capete de racord, se acorda avizul conform planului de situatie propus cu urmatoarele conditii:

- La proiectarea obiectivului si executarea lucrarilor vor fi respectate prevederile NTPEE/2018 actualizat prin Ordin ANRE nr. 2/2023;
- Predarea amplasamentului pentru executie se face in mod obligatoriu in prezenta delegatilor **DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea**;
- Inceperea lucrarilor la obiectivul de baza, in zona retelelor existente, se va face cu conditia anuntarii in scris **DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea**, Serviciul Exploatare, cu cel putin 5 zile inainte. Sapaturile in aceasta zona, la o distanta mai mica de 3 m fata de retelele de gaze naturale, se vor executa manual;
- Lucrarile la obiectivul de baza in zona retelelor existente se vor executa cu respectarea distantelor de securitate intre conductele (retelele de distributie/instalatiile de utilizare) subterane de gaze naturale si diferite constructii sau instalatii prevazute la cap.3, art.30, tabel nr.1 din NTPEE/2018 actualizat prin Ordin ANRE nr. 2/2023 -**anexa 1**;
- In cazul in care lucrarile propuse de Dvs. presupun pozarea unor retele care se intersecteaza cu retelele **DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea**, acestea se vor amplasa de regula sub retelele de gaze naturale la o distanta minima de 200 mm sau cu respectarea NTPEE/2018, art.82, actualizat prin Ordin ANRE nr. 2/2023;
- In cazul in care pentru realizarea investitiei Dvs. este necesara protejarea /relocarea retelelor de gaze naturale, aceste lucrari se vor cuprinde in cadrul investitiei Dvs. de baza, iar valoarea ei va fi suportata de Dvs. Lucrarile de proiectare si executie se vor executa de catre societati autorizate in domeniul gazelor naturale pe baza proiectelor avizate OSD – **DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea**;
- In cazul in care realizarea investitiei Dvs. de baza afecteaza rasuflatori si/sau capace de rasuflatori pentru gaze naturale acestea se vor repositiona la cota de refacere a terenului in prezenta reprezentantilor **DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea**;
- In cazul deteriorarii sau ruperii retelelor de gaze naturale, veti suporta contravaloarea reparatiilor sau inlocuirii acestora, contravaloarea pagubelor produse si a eventualelor despagubiri cerute de consumatorii afectati de avaria produsa la retele. Remedierea se va executa cu societati autorizate in domeniul gazelor naturale;
- **Avizul de coexistenta nu constituie aviz tehnic de racordare la retelele aflate in administrarea DISTRIGAZ VEST S.A. Oradea**;
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform planului de situatie anexat si are valabilitate de 12 luni, prelungindu-se cu durata de valabilitate a Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizatiei de construire cu conditia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui;
- Nerespectarea prezentului aviz atrage raspunderea materiala, contraventionala sau penala a celor vinovati, dupa caz, conform prevederilor legale.

SERVICIUL DISTRIBUTIE

Pop Nicolae

Intocmit
Tont Florina

Beneficiar



SC DISTRIGAZ VEST SA ORADEA

197/15.05.2024

FISA TEHNICA

in vederea emiterii Acordului Unic
aviz pentru amplasament si/sau bransament (racord)
pentru GAZE NATURALE

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITI

1. Denumire ⁽¹⁾ CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA
2. Amplasament ⁽¹⁾ ORADEA, 50A APELAREI 10A, NR. 1, NR. CAD. 784.249, B1/HOR
3. Beneficiar ⁽¹⁾ DIVASMAR INVEST CONTRACT SRL
4. Proiect ⁽¹⁾ nr. 46 elaborator ⁽¹⁾ SC PARCTVANCE STUDIO

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI ⁽¹⁾

2.1. AMPLASAMENT ⁽¹⁾

2.2. BRANSAMENT / RACORD ⁽¹⁾

2.3. CARACTERISTICI TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT ⁽¹⁾

Cu respectarea STPEE / 2018 actualizat prin Ordin ANRE 2/2023

3. MODUL DE INDEPLINIRE A CERINTELOR AVIZATORULUI ⁽¹⁾

Cu respectarea STPEE / 2018 actualizat prin Ordin ANRE 2/2023

4. MODUL DE INDEPLINIRE A CONDITIILOR SI RESTRICTIILOR IMPUSE ⁽¹⁾

Cu respectarea STPEE / 2018 actualizat prin Ordin ANRE 2/2023

INTOCMIT ⁽²⁾

5. Văzând specificările prezentate în FISA TEHNICA privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POB), se acordă:

AVIZ FAVORABIL

In vederea emiterii Acordului Unic fara / cu urmatoarele conditii ⁽³⁾ : Ataca 1
Se vor respecta conditiile impuse prin Ordinul 197/15.05.2024
emis de Distrigaz Vest SA

Data: 21/05/2024

POP NICOLAE
(nume, prenume, functie)

L.S.

DISTRIGAZ VEST SA
ORADEA
Serv. Distribuție
AVIZ FAVORABIL
cu respectarea următoarelor condiții:
conform
aviz

Nr. 197 din 21. 05. 2024



Anexa.1

Tabelul nr.1 - Distanțele de siguranță între conductele de distribuție/racordurile/instalațiile subterane de utilizare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații învecinate.

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:			Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:		
		PJ	PR	PM	PJ	PR	PM
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2
4	Conducte de canalizare	1	1	1,5	1	1	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1	1	1	1
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,2	1,2	1,2
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale:						
	- în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)
	- în debleu, la nivelul terenului	3**)	3**)	3**)	5,5**)	5,5**)	5,5**)

*) De la piciorul taluzului.

**) Din axul liniei de cale ferată.

Construire imobil cu functiune mixta - parter comercial si locuire colectiva la etajele superioare.
Reconversie functionala a U.T.R. RrM2 in U.T.R. M1.



MEMORIU DE PREZENTARE:

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

DENUMIREA PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL.

OBIECTIV : CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA – PARTER COMERCIAL SI LOCUIRE COLECTIVA LA ETAJELE SUPERIOARE. RECONVERSIE UTR RrM2 IN UTR de tip M1.

AMPLASAMENT: mun.Oradea, strada Atelierelor, nr.1, nr.cad.181249,Bihor.

INITIATOR: S.C. DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL.

ELABORATOR : S.C. ParctVarh Studio SRL.
loc.Oradea, strada J.Tibor, nr.33E, jud.Bihor;

DATA ELABORARII: aprilie. 2024.

1.2.OBIECTUL LUCRARI:

Se propune mobilarea lotului cu nr.cad.181249, situat pe strada Atelierelor nr.1, cu aliniament și la strada Nojoridului și la strada Aleea Salca.

Documentatia PUZ se elaboreaza în baza avizului de oportunitate nr.276/15.02.2024, emis de către Primaria mun.Oradea. Zona de studiu a PUZ cuprinde întregul UTR RrM2.

1.3.SURSE DOCUMENTARE:

Principala sursa documentara o constituie P.U.G.-ul municipiului Oradea și alte planuri de urbanism tip P.U.D.-P.U.Z. elaborate și aprobate în apropiere. Ridicarile topografice actualizate și situația cadastrală actuală a zonei reprezintă de asemenea o bază de informații fundamentale. La elaborarea propunerilor urbanistice s-a avut în vedere și proiectul public de modernizare a circulației la intersecția strazilor Atelierelor cu Nojoridului. Propunerea facilitează transferul de proprietate asupra terenului afectat de proiectul public de modernizare a strazilor Atelierelor-Nojoridului.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUTIA ZONEI:

Zona studiată a PUZ, este situată în U.T.R. RrM2 – Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zona mixtă cu regim de construire închis, iar în urma elaborării proiectului public de modernizare a strazilor Atelierelor – Nojoridului s-a considerat prin avizul nr.276/15.02.2024, oportuna reconversia funcțională a zonei studiate în UTR M1 – Zona mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic.

2.2.INCADRAREA IN LOCALITATE:

Parcela studiată este localizată în localitatea Oradea, pe strada Atelierelor, nr.cad.181249. Parcela studiată și parcela situată vizavi(peste strada Nojoridului), sunt singurele parcele situate în UTR RrM2, ele având ca și vecinătăți astfel:

- înspre Est de UTR Lc_A – locuințe colective constituite în ansambluri realizate înainte de anul 1990.
- înspre Nord de UTR Lip – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.
- Înspre Vest de UTR M2 – zona mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.
- Înspre Sud-Vest de UTR Lc_A – locuințe colective constituite în ansambluri realizate înainte de anul 1990.
- Înspre Sud-Est de UTR M2 – zona mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Amplasamentul studiat, format din cele două parcele (cad.181249-Subzona nr.1 și cad.167011+cad.186767 – Subzona nr.2) situate la Nord și la Sud de strada Nojoridului, este unul cu potențial și impact urbanistic semnificativ, deoarece este riveran unor artere principale de comunicație rutieră(str.Atelierelor și Nojoridului) și

uneia cu importanta locala (Aleea Salca). Deasemenea, ambele parcele, se afla la intersectia a 3 strazi, fiind considerate parcele de colt cu vizibilitate si impact social considerabil.

Parcela situata in Subzona nr.1(cad.181249)adaposteste o cladire cu regim de inaltime P, este imprejmuita iar topografia acesteia este una descendenta, dinspre aliniamente inspre centrul acesteia.

Parcela situata in Subzona nr.2(cad.167011 si cad.186767) adaposteste deasemenea o cladire cu regim de inaltime P+M cu functiune mixta – locuire la mansarda si spatii comerciale la parter. Parcela este imprejmuita iar topografia acesteia este una relativ plana.

2.4.CIRCULATIA:

Circulatia in zona este una clar definita, zona studiata beneficiind de prezenta unor artere principale de circulatie, cum ar fi strada Atelierelor (propusa pentru modernizare la 2benzi/sens si dotare cu pista velo) si strada Nojoridului (deasemenea propusa pentru modernizare la 2benzi/sens si dotare cu pista velo). Zona studiata si solutiile propuse prin PUZ sunt si au fost influentate/sustinute de catre prezenta, gabaritul si importanta cailor de comunicatie rutiera aflate in proximitate, printre care amintim si strada Leonardo da Vinci.

Proiectul public de modernizare a strazii Atelierelor si Nojoridului aflat in derulare, afecteaza semnificativ zona studiata, acesta fiind chiar unul dintre argumentele conversiei UTR RrM2 in UTR M1.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela situata in Subzona nr.1(cad.181249)adaposteste o cladire cu regim de inaltime P – 181249-C1 – locuinta care are suprafata construita 102mp.

Parcela situata in Subzona nr.2 (formata din cad.167011 si cad.186767) adaposteste deasemenea o cladire cu regim de inaltime P+M formata din doua corpuri: 167011-C1 cu suprafata construita 87mp si 186767-C1 cu suprafata construita 36mp. Cele doua parcele insumeaza o suprafata de 1892mp, astfel, rezultand procentul de ocupare al terenului in situatia existenta:

POT existent = 13.10%.

2.6.ECHIPARE EDILITARA:

- Reteaua municipiului de alimentare cu apa este prezenta pe strada Atelierelor, Nojoridului, precum și pe Aleea Salca.
- Reteaua municipiului de canalizare menajera este prezenta pe strada Atelierelor și Nojoridului.

- Reteaua municipiului de canalizare pluvială este prezentă pe strada Atelierelor și Nojoridului.
- Reteaua de alimentare cu energie electrică este de asemenea prezentă pe strada Atelierelor și Nojoridului.
- Reteaua de alimentare cu energie termică este prezentă pe strada Nojoridului.

2.7.PROBLEME DE MEDIU:

Nu sunt.

2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI:

În urma derulării etapelor specifice, de informare și consultare a publicului cu privire la INTENTIAE și ELABORARE plan, nu s-au înregistrat observații și/sau sugestii. Administrația publică locală a certificat oportunitatea investiției prin avizul de oportunitate nr.276/15.02.2024.

Imobilele direct afectate de implementarea PUZ-ului sunt menționate mai jos:

INDEX:	ADRESA IMOBIL - ORADEA	NUME PROPRIETAR REPREZENTANT	ADRESA CORESPONDENTA
1	STR.ATELIERELOR NR.3	VILA CLAUDIU SILVIU VILA BERNADETT	ATELIERELOR NR.3 ORADEA
2	STR.NOJORIDULUI NR.2A	PERET MIRCEA PERET MARIOARA	NOJORIDULUI NR.2A ORADEA
3	STR.NOJORIDULUI NR.2B	PERET MIRCEA PERET MARIOARA	NOJORIDULUI NR.2B ORADEA
4	STR.LEONARDO DA VINCI NR.2, Pb 18.	ASOCIATIA DE PROPRIETARI LEONARDO DA VINCI PB18	STR.LEONARDO DA VINCI PB18 ASOCIATIA DE PROPRIETARI

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Topografia terenului, evidențiată prin ridicările topografice, favorizează o soluție constructivă cu subsol, datorită diferențelor de nivel între incinta privată și domeniul public.

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.:

Planul urbanistic general al municipiului Oradea, identifica locatia amplasamentului studiat in situl arheologic 'Salca' cod LMI BH-I-s-B-00944. Deasemenea amplasamentul este grevat si de servitute aeronautica.

Planul urbanistic general propune modernizarea strazii Nojoridului la un profil transversal de 18m specific zonelor mixte.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Topografia terenului, evidentiata prin ridicarile topografice, favorizeaza o solutie constructiva cu subsol, datorita diferentelor de nivel intre incinta privata si domeniul public. Perspectiva asupra zonei studiate in contextul urbanistic existent -compus din cladiri existente si cai de comunicatie rutiera, este una nefavorabila din punct de vedere urbanistic, deoarece ambele parcele aflate in zona studiata sunt parcele de colt, situate la intersectia a 3 strazi, inasa nesustinite adecvat printr-o mobilarie corecta. Odata implementate prevederile PUZ-ului, cele doua cladiri nou propuse vor reprezenta capete de perspectiva si repere urbanistice in zona studiata.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

Administratia publica locala are in desfasurare un amplu proiect de modernizare a circulatiei pietonale, velo si rutiera in zona studiata, respectiv strada Atelierelor si strada Nojoridului. Respectivul proiect propune amenajarea a 2 benzi pe sens pentru circulatia autoturismelor, o pista velo cu doua sensuri si trotuare pe ambele parti ale strazilor.

Plansele din PUZ prezinta propunerile urbanistice pe cele doua parcele studiate impreuna cu proiectul public mai sus mentionat.

Cele doua parcele situate in zona de studiu (Subzona nr.1 si Subzona nr.2) vor fi astfel amenajate si gestionate, incat sa functioneze independent din punct de vedere al stationarii autovehiculelor.

Subzona nr.1, pentru care este prezentata si o propunere de mobilarie isi demonstreaza independenta fata de domeniul public dpdv al stationarii autovehiculelor si al accesibilitatii auto. Deasemenea, propunerea de mobilarie facuta pentru Subzona nr.1 evidentiaza raportul dintre domeniul public si cel privat, de natura sa faciliteze circulatiile pietonale si accesul la spatiile de interes public de la parterul cladirii.

3.5.ZONIFICARE FUNCT. – REGLEMENTARI, BILANT TERIT., INDICI URBANISTICI:

Strada Nojoridului traverseaza de la Est la Vest si se separa in doua Subzone zona studiata, respectiv, rezulta Subzona nr.1 la Nord si Subzona nr.2 la Sud de strada Nojoridului.

Se propune, in corelare cu prevederile avizului de oportunitate, reconversia UTR-ului RrM2 in UTR M1, (datorita pozitiei privilegiate la intersectia a 3 strazi si datorita proiectului public de modernizare a circulatiilor in zona studiata) pentru ambele parcele atat cea situata in Subzona nr.1, cat si cea situata in Subzona nr.2.

Propunerile de conversie din UTR RrM2 in UTR M1 fac posibila atingerea potentialului urbanistic existent precum si eliminarea disfunctionalitatilor identificate.

Funcțiunea zonei se propune a fi una similar cu cea indicata de PUG, respectiv o funcțiune mixta, cu locuinte colective la etajele superioare si spatii de interes public la parterul imobilelor.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:						
	Subzona.1		Subzona.2		Subzona. 1 + 2	
TOTAL SUPRAFATA LOT	1.403mp	100%	489mp	100%	1.892mp	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA(max.70%)	982mp	70%	342mp	70%	1.324mp	70%
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	142mp	10.12%	52mp	10.60%	1.324mp	10%
SPATII VERZI (min.10%)	142mp	10.12%	49mp	10%	191mp	10%
SP. AMENAJATE LA SOL	137mp	9.76%	46mp	9.40%	183mp	10%

BILANT TERITORIAL EXISTENT - U.T.R. RrM2 - Subzona.1 -1403mp si Subzona.2 -489mp. TOTAL = 1892mp);				
TOTAL Subzona.1 si Subzona.2	1.892mp			100%
Subzona nr.1 - initiatoare a PUZ	1.403mp	Divasmar Invest Construct		74%
Subzona nr.2 - situata in zona de studiu	489mp	propr. Persoana Fizica		26%
Suprafata construita	248 mp			13.10%
Teren Viran	1.644 mp			86.90%

P.O.T. maxim = 70% - parcela de colt; (propunere ilustrata Subzona nr.1 – 54%) ;

C.U.T. maxim = 3.3 - parcela de colt; (propunere ilustrata Subzona nr.1- 3.1) ;

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE :

- Alimentarea cu apa potabila se va face prin realizarea unui bransament la rețeaua de distributie a apei potabile din localitate.
- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la rețeaua de distributie a energiei electrice din localitate.
- Alimentarea cu energie termica se va face prin bransament la rețeaua de distributie a energiei termice din localitate.
- Canalizarea apelor menajere si pluviale se va face prin racord la rețeaua de canalizare a apelor menajere si pluviale din localitate.

Toate bransamentele si racordurile vor face subiectul unor autorizatii de construire pentru proiecte elaborate in baza unor solutii tehnice preliminare.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI:

Prezenta documentatie propune amenajarea de zone verzi(pe teren natural si peste subsolul destinat parcajelor auto. In urma exploatarei caldirilor propuse, deseurile rezultate in urma activitatii rezidentiale si comerciale vor fi depozitate si gestionate in conformitate cu prevederile legale(OMS 119/2014).

Imobilul propus va beneficia de bransament la rețeaua de canalizare menajera si pluviala a municipiului Oradea.

Prin prezenta documentatie, se propune trecerea din domeniul privat in domeniul public al municipiului Oradea, a unei suprafete de teren($S=142\text{mp}$), in vederea realizarii obiectivului de utilitate publica initiat de Primaria Oradea, respectiv modernizarea circulatiilor publice in zona str.Atelierelor si Nojoridului.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Principalul obiectiv de utilitate publica consta in facilitarea circulatiilor auto si pietonale din proximitatea zonei studiate. Astfel, prezenta documentatie, propune in coordonare si la initiativa Primariei Oradea, modernizarea strazilor Nojoridului si Atelierelor, in conformitate cu plansele U/2 si U/3-Obiective de utilitate publica.

Practic, se propune trecerea din domeniul privat al initiatorului PUZ, a unei suprafete de teren de 142mp catre domeniul public al municipiului, in scopul coordonarii cu propunerile prevazute de proiectul public de modernizare a circulatiilor in zona(proiect cu care, prezenta documentatie s-a corelat/coordonat).

Documentatia propune de asemenea, realizarea unor retrageri ample dinspre aliniament in unele zone ale cladirii, cu scopul facilitarii circulatiilor pietonale in zona de interes pentru public amenajata la parterul imobilului propus.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Documentatia propune restructurarea parcelarului situat in zona de studiu a PUZ, actualmente UTR RrM2, iar reglementarile atribuite acestuia sunt similare cu cele regasite in UTR M1 – PUG mun.Oradea in vigoare.

Apreciem ca investitiile private propuse, vin in coordonare cu cele de modernizare a circulatiilor din zona -investitii publice de modernizare a strazii Atelierelor si Nojoridului-, iar relatia dintre acestea doua, va fi de natura sa stimuleze si sa consolideze interesul publicului pedestru, astfel incat, zona sa fie revitalizata/restructurata d.p.d.v. urbanistic.

Prioritate in interventiile propuse prin PUZ vor avea lucrarile de construire a imobilului cu functiune mixta amplasat pe strada Atelierelor la nr.1. Coordonat insa nu interdependent, se propune implementarea proiectului public si mobilarea subzonei nr.2.

Intocmit:

arh. Pop Adrian Radu

arh. Sime Diana



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

DENUMIREA PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL.

OBIECTIV : CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA – PARTER
COMERCIAL SI LOCUIRE COLECTIVA LA ETAJELE
SUPERIOARE. RECONVERSIE UTR RrM2 IN UTR tip M1.

AMPLASAMENT: mun.Oradea, strada Atelierelor, nr.1, nr.cad.181249,Bihor.

INITIATOR: S.C. DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL.

ELABORATOR : S.C. ParctVarh Studio SRL.
loc.Oradea, strada J.Tibor, nr.33E, jud.Bihor;

DATA ELABORARII: aprilie. 2024.

Subzona nr.1

Actualmente situat într-o U.T.R. RrM2 - Zona mixta cu regim de construire închis – parcellar riveran arterelor de importanța locala, destinat restructurării-, prin PUZ, se propune atribuirea unui regulament local de urbanism particularizat amplasamentului.

1. UTILIZĂRI ADMISE :

- (a)Locuinte colective la nivelurile superioare;
- (b)Spatii de interes public(comerciale/administrarea afacerilor/financiar bancare) la nivelul parterului.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- (a) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare.
- (b) Instalații exterioare de climatizare

3. UTILIZĂRI INTERZISE :

- (a)Altele decât cele prevazute la pct.1;

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI. :

Atat forma cat si suprafata sunt rezultate in urma suprapunerii(excluderii) proiectului public de modernizare a strazii Atelierelor si Nojoridului cu parcellarul existent(cad.181249);

- (a) vor avea front la stradă.
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30,00 m.
- (c) suprafața parcelor va fi mai mare sau egală cu 600mp.;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Relatia imobilului propus cu aliniamentul a fost studiata si particulatizata pentru amplasamentul studiat, respectiv:

- (a) Aliniamentul dinspre strada Atelierelor: Retrageri cuprinsa intre 0,00m si 1,30m;
- (b) Aliniamentul dinspre strada Nojoridului: Retrageri cuprinsa intre 1,50m si 3,75m;
- (c) Aliniamentul dinspre Alea Salca: Retrageri cuprinsa intre 0,30m si 0,50m;

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR. :

- (a) Imobilul propus se va retrage min.9,00m(H/2) dinspre limita de proprietate cu UTR Lip.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE :

Având în vedere poziția particulară a amplasamentului se impune renunțarea la împrejuriri înspre spațiul public. Totuși, sunt permise edificarea unor jardiniere sau unui alt fel de elemente de construcții cu rol de delimitare a incintei și îngrădire a accesului auto în aceasta;

- (a) Accesul auto în parcare subterană se va face dinspre Est, de pe strada Aleea Salca;
- (b) Accesul auto în incintă se va face dinspre Sud-Vest, de pe strada Atelierelor;
- (c) Accesul pietonal este permis dinspre toate cele 3 străzi;

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR :

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei nr.2 la RLU PUG în vigoare.

- (a) Subsolul clădirii va adăposti un număr de 44 locuri de parcare;
- (b) Incinta clădirii va adăposti un număr de 6 locuri de parcare;

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR :

- (a) Regimul maxim de înălțime propus este de S+P+4E+2Er;
- (b) H.maxim - 23m(S+P+4E+2Er - excepție instalații(elevator,etc.) / 17m(la nivelul aticelor etajelor neretrase(S+P+4E);

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzic pastisele arhitecturale. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane în cvartale.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR :

Zona este echipată edilitar complet. Clădirea se va racorda/bransa pentru asigurarea utilitatilor necesare, la rețelele publice stradale. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE :

Parcelă de colț - min.10% spațiu verde(min.50% pe sol natural);

13. ÎMPREJMUIRI: Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejuriri. Împrejuririle înspre parcelele vecine vor avea o înălțime maximă de 2,50m și vor fi de tip opac.

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 70%(propunere 54%);

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 3.3(propunere subzona nr.1 3.1);

Intocmit:

arh. Pop Adrian Radu

arh. Sime Diana





Subzona nr.2

Actualmente situat într-o U.T.R. RrM2 - Zona mixta cu regim de construire închis – parcelar riveran arterelor de importanța locala, destinat restructurării-, prin PUZ, se propune atribuirea unui regulament local de urbanism particularizat amplasamentului.

1. UTILIZĂRI ADMISE :

Locuințe colective

Funcțiuni administrative

Funcțiuni de administrare a afacerilor

Funcțiuni financiar-bancare Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de cult

Funcțiuni de cultură

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Funcțiuni de turism

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

(a) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare.

(b) Instalații exterioare de climatizare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE :

(a) Altele decât cele prevazute la pct.1;

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI. :

Atat forma cat si suprafata sunt rezultate in urma suprapunerii(excluderii) proiectului public de modernizare a strazii Atelierelor si Nojoridului cu parcelarul existent(cad.167011 si 186767);

(a) vor avea front la stradă.

(b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30,00 m.

(c) suprafața parcelelor va fi mai mare sau egală cu 400mp.;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Relatia imobilului propus cu aliniamentul va fi studiata si stabilita prin PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR. :

Relatia imobilului propus cu limitele de proprietate va fi studiata si stabilita prin PUD.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE :

Avand in vedere pozitia particulara a amplasamentului se impune renuntarea la imprejmuiiri inspre spatiul public. Totusi, sunt permise edificarea unor jardiniere sau unui alt fel de elemente de constructii cu rol de delimitare a incintei si ingradire a accesului auto in aceasta;

Studiul asupra accesibilitatii auto și pietonale la lotul studiat va face subiectul unui PUD.

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR :

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei nr.2 la RLU PUG in vigoare.

Se recomanda parcarea autoturismelor în niveluri subterane ale clădirii.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR :

(a) Regimul maxim de inaltime propus este de $S+P+4E+2Er$;

(b) $H_{maxim} = 23m(S+P+5E+1Er - \text{exceptie instalatii(elevator,etc.)} / 20m(\text{la nivelul aticelor etajelor neretrase}(S+P+5E))$;

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzic pastisele arhitecturale. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane in cvartale.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR :

Zona este echipata edilitar complet. Cladirea se va racorda/bransa pentru asigurarea utilitatilor necesare, la retelele publice stradale. Fiecare parcela va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE :

Parcela de colt - min.10% spatiu verde(min.50% pe sol natural);

13. ÎMPREJMUIRI: Ca regula generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejurimi. Împrejurimile înspre parcelele vecine vor avea o înălțime maximă de 2,50m și vor fi de tip opac.

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 70%;

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 3.3;

Intocmit:

arh. Pop Adrian Radu

arh. Sime Diana

