



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

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

SERVICII DE PROIECTARE · URBANISM ȘI ARHITECTURĂ

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

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a temei

BENEFICIAR: MIHUȚ ADRIAN FLORIN
DENUMIRE LUCRARE: PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR ALV ÎN UTR EI
AMPLASAMENT: BIHOR, MUN. ORADEA, CALEA BORSULUI, nr.cad. 161272, CF 161272
PROIECTANT: SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE SRL
com. Nojorid, loc. Livada de Bihor, nr. 243, CUI 44575671
NUMĂR PROIECT: 48_2023
FAZA: AVIZE - CL
DATA: MAI 2024

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Obiectul întocmirii PUZ pentru terenul amplasat în Oradea, Calea Borsului, nr.cad. 161272, CF. 161272, îl reprezintă realizarea investiției: **P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR ALV ÎN UTR EI**. Parcela studiată are o suprafață de 13900 m², având acces din str. Calea Borsului.

Prin aviz de oportunitate nr. 891/11.05.2023 se impune zona de studiu: întreg ALV din care face parte parcela identificată cu nr. cad. 206855.

Pentru zona studiată, conform C.U. 3455/03.08.2023, terenul studiat se află în intravilanul localității Oradea și este amplasat în U.T.R. ALV care prevede următoarele:

- se pot construi, în baza măsurilor dispuse prin Aviz de Oportunitate, acele terenuri care îndeplinesc cumulativ, următoarele prevederi: au fost dezmembrate înainte de intrarea în vigoare a PUZ, au o suprafață cuprinsă între 1 ha și 2 ha, au acces, direct, prin servitute sau drumuri private cu lățime mai mare sau egală cu 3,5 m, la infrastructura existentă (drumuri constituite și rețele edilitare), se învecinează pe cel puțin 2 laturi cu zone construite / construibile, iar în urma efectuării unui studio pedologic întocmit de către organisme abilitate, se constată că terenul se încadrează în clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, iar în cazul situării terenurilor în zone cu potențial redus, maxim și mediu de risc geologic, prin expertiza geotehnică se constată construibilitatea terenurilor, cu condiții sau fără.

S-au obținut:

- certificat de urbanism sub nr. 3455/03.08.2023, emis de Primăria Oradea
- aviz de oportunitate nr. 891/11.05.2023
- aviz Arhitect Șef
- decizia de mediu nr. 527/20.03.2024
- aviz de amplasament DEE ROMÂNIA nr. 60/158/236 din 10.04.2024
- aviz de coexistență C.A.O. nr. 2447/04.03.2024
- aviz STS nr. 17375/04.03.2024
- aviz Direcția Tehnică nr. 123261/23.04.2024

Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor de urbanism aprobate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Oradea în vigoare
- Lista studiilor și documentațiilor elaborate concomitent cu P.U.Z.
- Documentație cadastrală a perimetrului studiat prin P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei și încadrarea în localitate

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Oradea în partea nordică, cu destinația de terenuri agricole situate în intravilan – livezi și vii.

Proprietatea studiată se prezintă ca un teren stabil situat între terenuri pentru clădiri cu funcțiuni specifice U.T.R. Ei și Et; accesibilitatea către zona studiată se realizează prin Calea Borșului.

Zona s-a dezvoltat activ în ultimii 10 ani cu destinația specifică U.T.R. Ei și Et.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este relativ plat, amplasat într-o zonă colinară. Nu este cuprins în areal natural protejat.

2.3. Circulația

Amplasamentul studiat are front la Calea Borșului de unde se realizează accesul către parcelele studiate .

2.4. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale destinației terenului studiat sunt:

- S. teren studiat - parcela nr. cad. 161272 – 13900 m² / teren fără construcții
- parcela cu nr. cad. 206855 – 4014 m² / teren fără construcții
- parcela cu nr. cad. 214211 – 4500 m² / teren fără construcții
- parcela cu nr. topo 4203/13 – 1516m² în zona studiată/ teren fără construcții
- parcela cu nr. topo 4258/5 – 1598 m² în zona studiată/ teren fără construcții
- parcela cu nr. topo 4106/17 – 284 m² în zona studiată/ teren fără construcții
- parcela cu nr. topo 4123/39 – 4442m² în zona studiată/ teren fără construcții
- parcela cu nr. topo 4123/39 – 620m² în zona studiată/ teren fără construcții
- parcela cu nr. topo 4123/6 – 184 m² în zona studiată/ teren fără construcții
- parcela cu nr. topo 4122/6 – 1570 m² în zona studiată/ teren fără construcții
- parcela cu nr. topo 4122/4 – 1035 m² în zona studiată/ teren fără construcții
- parcela cu nr. cad 196377 – 2337 m² în zona studiată/ teren fără construcții

- S. teren reglementat prin PUZ etapa 1 – teren care a generat PUZ-ul - parcela nr. cad. 161272 – 13900 m² / teren fără construcții

Se propune realizarea P.U.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR ALV ÎN UTR Ei CONF

A.O. NR. 891/11.05.2023, prin reglementarea indicilor:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Teren studiat: din care - m ²	Zona studiată		CAD 161272	
	m ²	%	m ²	%
	36000	100	13900	100
Construcții	0	0	0	0
Alai/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m ²	0	0	0	0
Drum public m ²	2150	6	0	0
Arabil, alte conf. CF	33850	94	13900	100
P.O.T. max. %	60		0	
C.U.T. max.	1.2		0	

2.5. Echipare edilitară

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

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

2.6. Probleme de mediu

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

Zona nu prezintă riscuri cu privire la cutremure de pământ fiind considerată din punct de vedere geomorfic cu mare stabilitate. Zona seismică, coeficientul de calcul seismic și perioada de colț vor fi completate după finalizarea studiului geotehnic.

Nu prezintă riscuri de inundabilitate.

Amplasamentul studiat este o zonă neînscrisă pe lista monumentelor istorice sau a arilor sau siturilor protejate arheologice.

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

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

Orice sugestie sau mențiune venită în urma consultării populației va fi analizată și introdusă în documentație în măsura în care ea se înscrie în parametrii legali de intervenție.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

Se propune realizarea a **PU.Z. RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN U.T.R. ALV ÎN U.T.R. Ei**. Parcelele studiate au o suprafață de aprox. 36000 m², iar terenul care se reglementează prin PIUZ etapa 1 are o suprafață de 13900 m². Accesul către terenurile studiate se realizează din Calea Borsului (drum colector – propunere de extindere).

Pentru o amenajare coerentă este strict necesar amenajarea acceselor și racordurilor la rețeaua de străzi existente.

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

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

3.2. Modernizarea circulației

Modernizarea drumurilor în zona studiată pentru masterplan este necesară în cazul str. Calea Borsului - stradă cu profil transversal parțial constituit conf. PU.G, iar pentru constituirea acestuia este necesară prelungirea drumului colector de la terenul identificat cu nr. cad. 156434 până în intersecția cu drumul identificat cu nr. cad. 196377 – la nivel de masterplan; extinderea drumului colector în întregime se va realiza în etape și cade în responsabilitatea exclusivă a beneficiarului obligația de a reglementa cu administrația locală soluția de realizare a drumului cât și a demersurilor legale.

Parcelele se vor realiza conf. cerințelor din anexa 2 la R.L.U. P.U.G. pentru U.T.R. Ei.

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

Prezentul P.U.Z. propune reconversia funcțională din U.T.R. ALV în U.T.R. Ei a parcelor studiate conform datelor de temă prezentate la cap. 1.2., cu următoarele specificații:

Se propune etapizarea procedurii în două documentații de urbanism de tip PUZ astfel că pentru zona de studiu – masterplan (și PUZ etapa 2):

- utilizări admise: funcțiuni industriale și de depozitare, funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- utilizări admise cu condiționări: activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, turistice, locuințe de servicii (cu respectarea definiției acestora conf. legii 114/1996), sau unități de cazare temporară, în regim hotelier suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată supraterană totală la nivel de parcelă sau zona industrială deservită, unități de alimentație publică (ce deservesc strict capacitățile industriale și de cazare ale zonei), elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare (cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public), garaje publice

sau private supreranane în clădiri dedicate cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

sunt admise doar constructii ce respectă categoria de pericol la incendiu D sau E

- S. min. teren = 2000 mp
- front la stradă = min. 30.00 m
- regim de înălțime max.: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși $(1-2S/D)+P+4+R$
- P.O.T. max. = 60%
- C.U.T. max. = 1.2
- retrageri stradă = front discontinuu (deschis), min. 45.00 m din axul str. Calea Borșului;
- împrejmuirea de va retrage la 25.00 m din axul str. Calea Borșului
- retrageri laterale = $h/2$ dar nu mai puțin de 6.00 m
- retrageri spate = $h/2$ dar nu mai puțin de 6.00 m
- parcaje - se vor gabarita în funcție de utilizarea funcțională a parcelei cu respectarea anexei 2 la RLU
- spațiu verde pe sol natural: min. 20%
- se vor respecta condițiile de constructibilitate impuse prin studiul de coexistență ELECTRIC (datorită prezenței rețelelor de curent care străbat terenurile studiate)
- extinderea drumului colector de la nr. cad. 156434 până la intersecția cu drumul identificat cu nr. cad. 196377 se va realiza în baza unde documentații tehnice întocmite de ing. drumar.
- Întru P.U.Z. ETAPA 1:
- utilizări admise: funcțiuni industriale și de depozitare, funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- utilizări admise cu condiționări: activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, turistice, locuințe de servicii (cu respectarea definiției acestora conf. legii 114/1996), sau unități de cazare temporară, în regim hotelier suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată suprațerană totală la nivel de parcelă sau zona industrială deservită, unități de alimentație publică (ce deservește strict capacitățile industriale și de cazare ale zonei), elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare (cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public), garaje publice sau private suprațerane în clădiri dedicate cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- **sunt admise doar construcții ce ce respectă categoria de pericol la incendiu D sau E**
- S. min. teren = 2000 mp
- front la stradă = min. 30.00 m
- regim de înălțime max.: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă)
- nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși $(1-2S/D)+P+4+R$
- P.O.T. max. = 60%
- C.U.T. max. = 1.2
- retrageri stradă = front discontinuu (deschis), min. 45.00 m din axul str. Calea Borșului;
- împrejmuirea de va retrage la 25.00 m din axul str. Calea Borșului
- retrageri laterale = $h/2$ dar nu mai puțin de 6.00 m
- retrageri spate = $h/2$ dar nu mai puțin de 6.00 m
- parcaje - se vor gabarita în funcție de utilizarea funcțională a parcelei cu respectarea anexei 2 la RLU
- spațiu verde pe sol natural: min. 20%
- se vor respecta condițiile de constructibilitate impuse prin studiul de coexistență ELECTRIC (datorită prezenței rețelelor de curent care străbat terenurile studiate).

BILANT TERRITORIAL PROPUS

Lot. nr.	Teren studiat: din care - m ²	Construcții		Alei/accese/platforme circulații (drumuri de incintă) - m ²		Drum public m ²		Zonă verde m ²	P.O.T. max. %	C.U.T. max.
		m ²	%	m ²	%	m ²	%			
1	72	0	0%	0	0%	72	100%	0	-	-
2	13828	8988.2	65%	2074.2	15%	0	0%	2765.6	65%	1.2
PUZ etapa 2		se va reglementa printr-un PUZ ulterior								

3.4. Dezvoltare echipare edilitară

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

3.5. Protecția mediului

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

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

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

La etapele de consultare a populației nu au fost înregistrate sesizări. Astfel etapa imediat următoare este promovarea documentației în Consiliul Local Oradea.

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





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

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

SERVICII DE PROIECTARE - URBANISM ȘI ARHITECTURĂ

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

BENEFICIAR:

DENUMIRE LUCRARE:

AMPLASAMENT:

PROIECTANT:

NUMĂR PROIECT:

FAZA:

DATA:

MIHUȚ ADRIAN FLORIN

PUZ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN UTR ALV ÎN UTR EI

BIHOR, MUN. ORADEA, CALEA BORȘULUI, nr.cad. 161272, CF 161272

SC ATELIER ARCHITECTS ALLIANCE SRL

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

48_2023

AVIZE - CL

MAI 2024

REGULAMENT ZONAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

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

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

- parcela nr. cad. 161272 – 13900 m² / teren fără construcții
- reglementarea urbanistică a parcelelor studiate

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

1. Plan Urbanistic General al Municipiului Oradea
2. Zonarea funcțională a Municipiului Oradea

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

- Decizia Agenției de Protecție a Mediului

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

Rămâne în responsabilitatea exclusivă a beneficiarului obligația de a reglementa cu administrația locală soluția de realizare a drumului cât și a demersurilor legale pentru transferul în domeniul public a terenului propus prin documentația tehnică pe baza căreia s-a elaborat regulamentul zonal de urbanism.

Accesele auto și pietonal la lotul propus se fac din drumul nou propus cu profil transversal de 7.00 m conf. aviz Direcția Tehnică nr. 123261/23.04.2024.

Se va respecta: aviz STS nr. 17375/04.03.2024.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

lot	Supr.	min. față	min.spate	min. lateral stanga	min. lateral dreapta
1	13828 m ²	45.00 m față de axul Căii Borșului	6.00 m	6.00 m	6.00 m
2	72 m ²	Se cedează pentru drum			

Pentru zona de studiu - masterplan:

- utilizări admise: funcțiuni industriale și de depozitare, funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport

- utilizări admise cu condiționări: activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, turistice, locuințe de serviciu (cu respectarea definiției acestora conf. legii 114/1996), sau unități de cazare temporară, în regim hotelier suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată supraprerană totală la nivel de parcelă sau zona industrială deservită, unități de alimentație publică (ce deservește strict capacitățile industriale și de cazare ale zonei), elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare (cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public), garaje publice sau private supraterrane în clădiri dedicate cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- **sunt admise doar construcții ce respectă categoria de pericol la incendiu D sau E**
- S. min. teren = 2000 mp
- front la stradă = min. 30.00 m
- regim de înălțime max.: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S/D)+P+4+R
- parcaje - se vor gabarita în funcție de utilizarea funcțională a parcelei cu respectarea anexei 2 la RLU
- spațiu verde pe sol natural: min. 20%
- se vor respecta condițiile de construibilitate impuse prin studiul de coexistență ELECTRICA (datorită prezenței rețelelor de curent care străbat terenurile studiate)
- extinderea drumului colector de la nr. cad. 156434 până la intersecția cu drumul identificat cu nr. cad. 196377 se va realiza în baza unde documentații tehnice întocmite de ing. drumar.

Pentru P.U.Z. ETAPA 1:

- utilizări admise: funcțiuni industriale și de depozitare, funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- utilizări admise cu condiționări: activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, turistice, locuințe de serviciu (cu respectarea definiției acestora conf. legii 114/1996), sau unități de cazare temporară, în regim hotelier suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată supraprerană totală la nivel de parcelă sau zona industrială deservită, unități de alimentație publică (ce deservește strict capacitățile industriale și de cazare ale zonei), elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare (cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public), garaje publice sau private supraterrane în clădiri dedicate cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- **sunt admise doar construcții ce respectă categoria de pericol la incendiu D sau E**
- retrageri stradă = front discontinuu (deschis), min. 45.00 m din axul str. Calea Borsului;
- împrejmuirea de va retrage la 25.00 m din axul str. Calea Borsului.
- S. min. teren = 2000 mp
- front la stradă = min. 30.00 m
- regim de înălțime max.: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă)
- nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S/D)+P+4+R
- parcaje - se vor gabarita în funcție de utilizarea funcțională a parcelei cu respectarea anexei 2 la RLU
- spațiu verde pe sol natural: min. 20%
- se vor respecta condițiile de construibilitate impuse prin studiul de coexistență ELECTRICA (datorită prezenței rețelelor de curent care străbat terenurile studiate).

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor respecta accesele pe parcelă prevăzute în planșa U03 – Plan reglementări urbanistice.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se vor respecta:

- Aviz de coexistență emis de S.C. Compania de Apă Oradea S.A. nr. 2447/04.03.2024
- Aviz de amplasament favorabil emis de DEE România S.A. - sucursala Oradea 60/158/125 din 10.04.2024
- Studiu privind coexistența dintre obiectivele amenajărilor PUZ-ului propus în loc. Oradea, str. Calea Borsului, FN, jud. Bihor și rețelele electrice din zonă – studiu de coexistență nr. 31/2023 întocmit de S.C. ELECTRODALEX S.R.L., ing. Alexandru Dornea.

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

Zonele verzi vor ocupa min. 20% din suprafața terenului pentru fiecare lot.

Împrejuririle vor fi amplasate la limita de proprietate – către drumurile publice vor fi transparente, iar către vecinătăți private pot fi opace. Înălțimea maximă a împrejuririi = 2,40 m (se vor respecta condițiile impuse prin avizul de DEE România S.A. - sucursala Oradea 60/158/125 din 10.04.2022 și a celor din studiu de coexistență nr. 31/2023 întocmit de S.C. ELECTRODALEX S.R.L., ing. Alexandru Dornea)

3. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

- lot 1 cu suprafața de 13828 m², funcțiuni industriale și de depozitare, funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport (**sunt admise doar construcții ce ce respectă categoria de pericol la incendiu D sau E**)
- lot 12 cu suprafața de 72 m², se cedează pentru drum
- P.O.T. max. locuințe: 60%
- C.U.T. max. locuințe: 1.2

Verificat,

arh. Raluca E. Covăcescu



Întocmit,

arh. Anca Bucurean

