CABINET MEDICAL DE MEDICINA MEDIULUI
DR. GURZĂU E. EUGEN STELIAN
Cluj-Napoca, România
Str. Cetatii 23
Tel: 0729005163
e-mail: ancaegurzau@gmail.com; cmmm.cluj@gmail.com
Min. Sănătății 2/18.11.2019 Elaborator studii impact pe sănătate

Nr. 161/12.10.2026

STUDIU DE IMPACT ASUPRA STARII DE SANATATE A POPULATIEI IN RELATIE PROIECTUL "MODIFICARI INTERIOARE SI AMENAJARE SPATIU COMERCIAL SI AMPLASARE UNITATI EXTERIOARE DE CLIMATIZARE" IN MUNICIPIUL ORADEA, STR. NUFARULUI, NR. 3, JUDETUL BIHOR.

CF/CAD NR. 151810-C1-U6

Beneficiar: **SC MEGA IMAGE SRL,**
pentru SC SAPIENT IMOBILIARE SRL

Medic titular CMMM
Prof. Dr. Eugen Stelian Gurzau

Octombrie 2026

Institutul Național de Sănătate Publică

Centrul Național de Monitorizare a Riscurilor din Mediul Comunitar

Comisia de înregistrare a elaboratorilor de studii de evaluare a impactului asupra sănătății

AVIZ DE **ABILITARE**
pentru elaborarea studiilor de impact

Nr. aviz 2/**18.11.2019**

Numele și prenumele persoanei fizice: GURZĂU **EUGEN STELIAN**
Sediul: **CABINET MEDICAL DE MEDICINA MEDIULUI DR. GURZĂU EUGEN STELIAN**
Adresa:
Localitatea: Cluj-Napoca
Strada: Cetății nr.23
Județul: Cluj
Nr. de telefon: 0729005163
Nr. de fax:-
Adresa de e-mail: cmmm.cluj@gmail.com
Adresa paginii de internet a persoanei juridice:
Data emiterii avizului: 18.11.2025
Durata de valabilitate a avizului: trei (3) ani
Avizul este eliberat în scopul elaborării studiilor de evaluare a impactului asupra sănătății pentru:
a) obiective funcționale care se supun procedurii de evaluare a impactului asupra mediului conform prevederilor art. 9 alin. (1) și (2) din Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
b) obiective funcționale care nu se supun procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.

Președinte,
Dr. Andra **Neamțu**

Adresa: str. dr. Leonte Anastasievici nr. 1-3, sector 5, cod poștal 050 [illegible] România | Telefon secretariat: +4 0213 183 520, +4 0213 183 619
Fax: +4 0213 123 4 [illegible] | E-mail: directie.generala@insp.gov.ro

G) REZUMAT

Studiul a fost realizat la solicitarea SC MEGA IMAGE SRL pentru SC SAPIENT IMOBILIARE SRL, in baza documentatiei depuse pe proprie raspundere si in contextul legislatiei actuale.

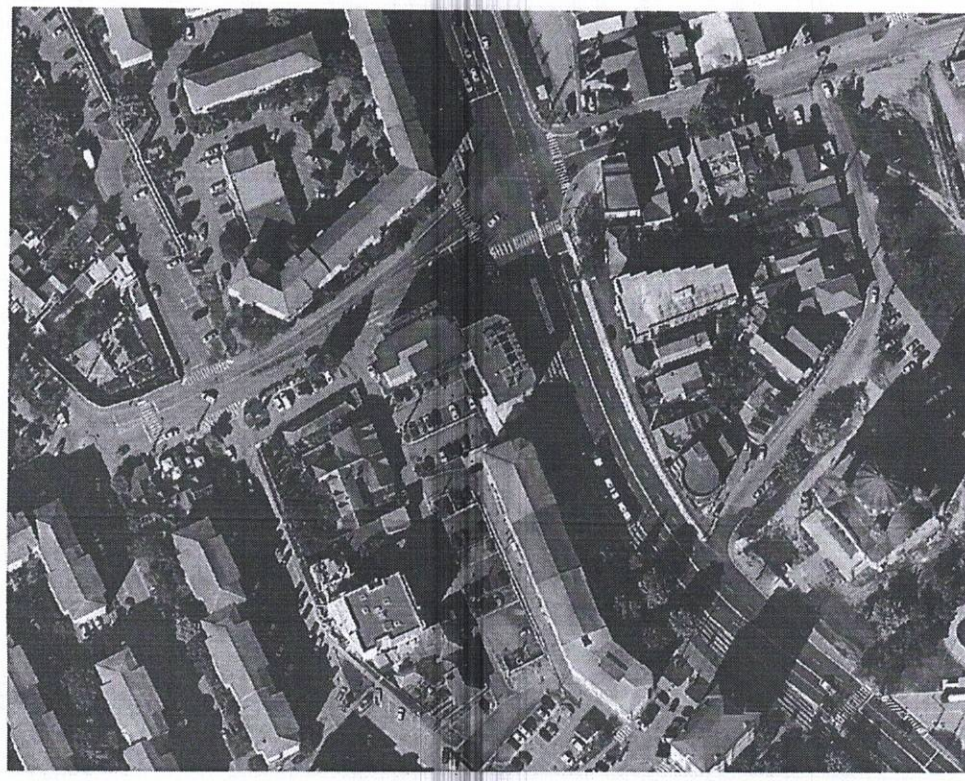
STUDIUL DE FATA ESTE INTOCMIT CONFORM ORDINULUI MS 119/2014 completat si modificat in 2018-2023 si a ORDINULUI MS 1524/2019.

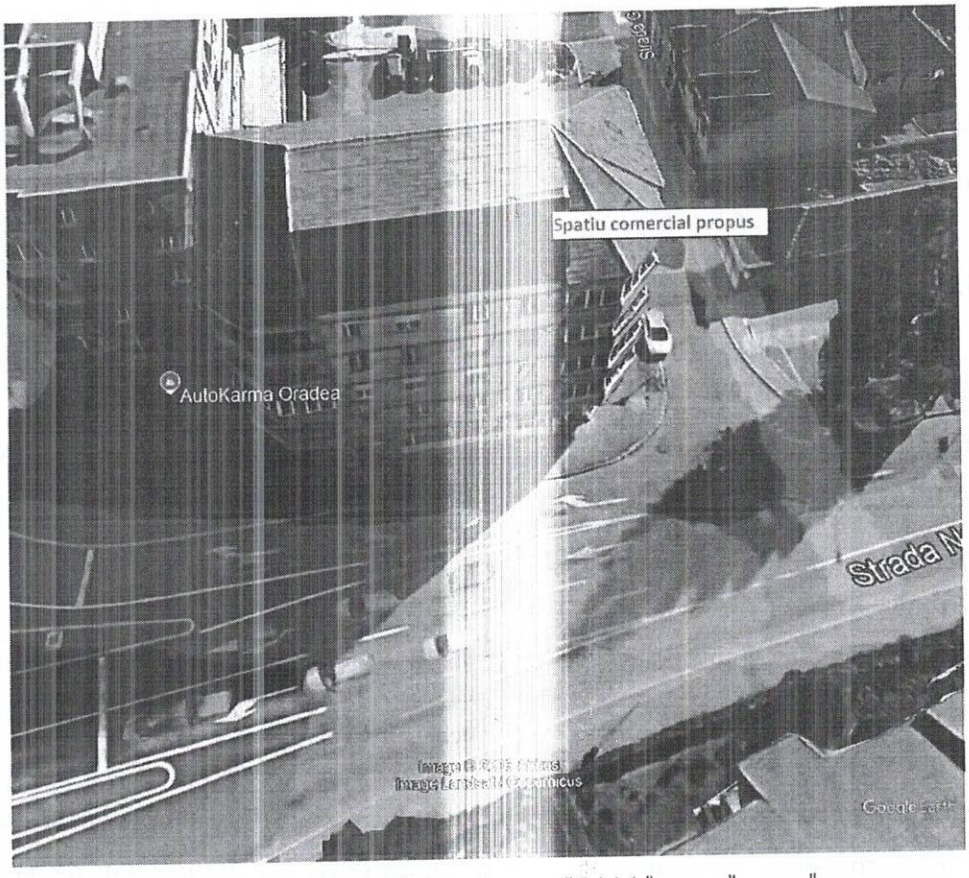
SC MEGA IMAGE SRL, cu sediul in mun. Bucuresti b-dul Timisoara, nr. 26, sect.6, **pentru SC SAPIENT IMOBILIARE SRL**, solicita analiza **proiectului "MODIFICARI INTERIOARE SI AMENAJARE SPATIU COMERCIAL SI AMPLASARE UNITATI EXTERIOARE DE CLIMATIZARE" in municipiul Oradea, str. Nufarului, nr. 3, judetul Bihor.**

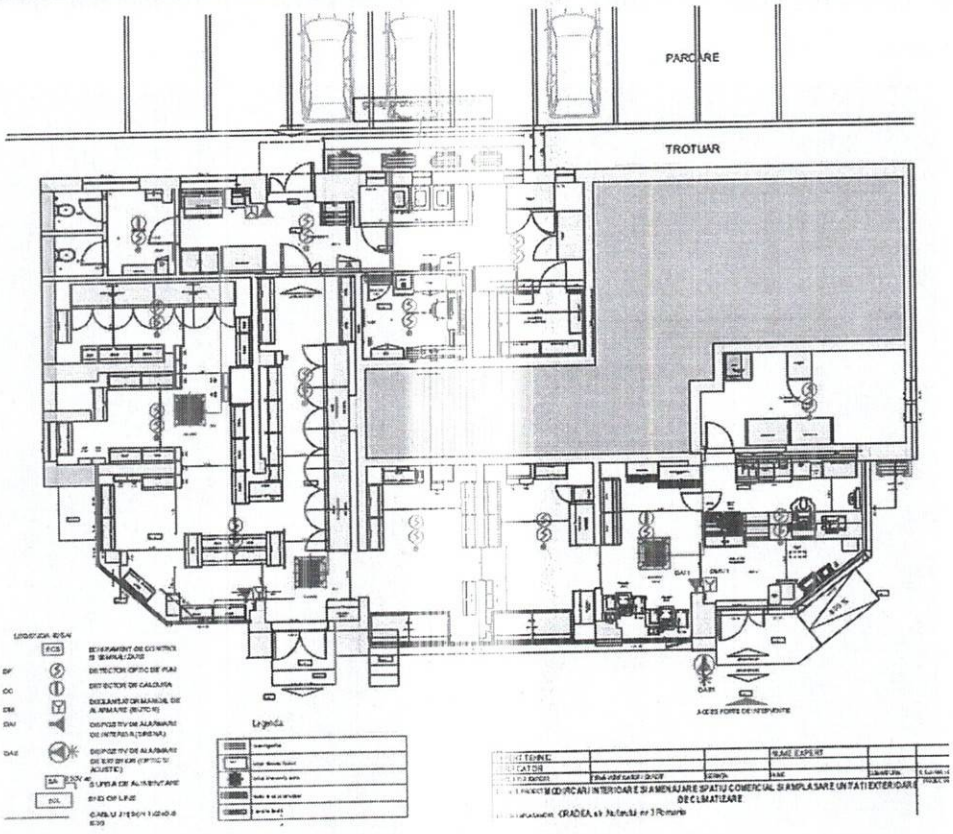
Amplasamentul analizat, in suprafata de 276.14 mp, se afla in intravilanul municipiului Oradea, pe strada Nufarului, nr. 3, la parterul unui imobil mixt cu regim de inaltime P+4 (locuinte colective la etaje si functii de comert la parter) in proprietatea SC MEGA IMAGE SRL, conform Certificatului de urbanism nr. 3187/14.08.2026 (CF /CAD nr. 151810-C1-U6).

Vecinatati: nord : str Nojoridului; **est**: str Nufarului; **sud**: parcare auto; **vest**: parcare auto

Cei mai apropiati receptori sensibili sunt locatarii apartamentelor de la etajele superioare.




Spatiu comercial propus
AutoKarma Oradea
Strada N
Google Earth


PARCARE
TROTUAR
Legenda

Denumire obiectiv: **"MODIFICARI INTERIOARE SI AMENAJARE SPATIU COMERCIAL SI AMPLASARE UNITATI EXTERIOARE DE CLIMATIZARE"**

Proiectul de fata presupune amenajarea unui spatiu comercial la parterul unui imobil de locuinte colective.

In cadrul lucrarii de fata se doreste demontarea/demolarea zidurilor de gips carton (nestructurale) respectiv deschiderea unui gol de usa (inchis cu zdarie de BCA), amplasarea sistemelor de detectie de incendiu, madificarea instalatiei electrice interioare in conformitate cu planul de mobilare aferent functiunii nou propuse si realizarea unor noi compartimentari pe structura usoara(GK).

Organizarea spatial-functionala a magazinului

- SALA DE VANZARE 156.32mp
- Spatiu productie si depozitare cc 16.91mp
- -DEPOZIT 1 35.88mp
- VESTIAR 5.22mp
- GS 1 1.85mp
- GS 2 1.81mp
- Boxa pubele 3.30mp
- Administratie 8.16mp

TOTAL SUPRAFATA UTILA = 229.45mp

Descrierea functionala

Magazinul este structurat pe mai multe zone:

- Zona de acces principala – pentru public;
- Zona de vanzare pentru public;
- Zona de receptie a marfurilor;
- Zonele de depozitare;
- Zona anexelor tehnice
- Zona administrativa si a grupului social;

In cadrul magazinului, circuitul de marfa fata de cel de persoane(clienti) se desfasoara complet separat. Accesul de marfa se realizeaza in zona de depozitare situata spre curte/parcarea din spatele imobilului. Zona de depozitare (Depozit 1) avand un acces catre sala de vanzare. Magazinul, din zona de depozitare, mai prevede un acces in zona de Administratie.

Zona de Depozit 1 cuprinde si o Camera Frigorifica. Totodata din Depozit 1 se poate accesa si vestiarul respectiv GS. Astfel circuitul murdar nu se intersecteaza cu cel de clienti.

Prin proiectare se respecta prevederile Normativului C 125-2013 privind proiectarea şi executarea măsurilor de izolare fonică şi a tratamentelor acustice în clădiri.

Accesul Clientilor se realizeaza prin fatada principala (str Nojoridului) direct in sala de vanzare. Din sala de vanzare se poate accesa (acces restrictionat) un Spatiu productie si depozitare cc.

Utilitati

Cladirea este racordata la retelele de apa, canalizare si electricitate municipale.

Eliminarea deseurilor provenite din functionarea magazinului se va realiza cu firme licentiate in vederea reciclarii, eliminarii si/sau depozitarii acestora.

Evaluarea impactului asupra sanatatii populatiei in relatie proiectul propus s-a facut prin:

- **identificarea potentialilor factori de risc si de disconfort.**
- **estimarea concentratiile de noxe specifice obiectivului si a nivelelor de zgomot generate.**
- **calculul dozelor de expunere, a indicilor si coeficeintilor de hazard pentru nivelul de noxe specifice.**

-

CONCLUZII SI CONDITII OBLIGATORII

- **Spatiul comercial propus pentru amenajare este amplasat intr-un imobilul de locuite colective cu regim de inaltime P+4, cu parter comercial.**
- **Lucrarile de amenajare a magazinului se vor realiza cu respectarea *Normativul C 125-2005 privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri.* In scopul impiedicarii transmiterii vibratiilor conductelor la elementele de constructii sunt prevazute elemente elastice de contact etanse la trecerea conductelor prin elementele de constructii, prinderea bratarilor de elementele de constructii fiind facuta prin dibluri izolate.**

Condensatoarele frigorifice si agregatele sistemului de climatizare sunt montate pe suporti prin intermediul unor elemente antivibratoare.

- Nivelele de zgomot estimate de la operatuiunile de aprovizionare si din functionarea unitatilor de racire la locuintele de la etajul 1 al imobilului se situeaza sub LMA pe timp de zi ca aport la fondul existent
- Concentratia noxelor din traficul aferent obiectivului (suplimentar fata de cel existent), este nesemnificativa avand in vedere si ca imobilului studiat este situat intr-o zona intens circulata (str. Nufarului; str. Nojoridului).
- Indicii si coeficientii de hazard calculati pe baza concentratiilor substantelor periculoase estimate din traficul asociat obiectivului, s-au situat sub valorea 1, ceea ce ne arata ca nu se ia in calcul probabilitatea unei toxicitati potentiale asupra sanatatii grupurilor populationale din vecinatate, a mixturii de poluanti evaluate (CO, SO_2, NO_2 si pulberi in suspensie).

Indici de Hazard - estimari– trafic aferent amplasamentului
(Pulberi in suspensie, SO_2, si NO_2 -80% din NOx(EPA) -efect iritativ pulmonar)
(Legea 104/2011 si STAS 12574/87)

Substanta periculoasa	Distanta (m)	Efect critic	Concentratia de referinta (mg/m3)	Concentratia estimata (mg/m3)	Indici de hazard
SO_2 (mediere 24 ore)	5	Efect iritativ pulmonar	0,125	5.52E-10	0,0063
NO_2 (80% din NOx(EPA) -mediere 24 ore)			0,1	6.02E-04	
Pulberi in suspensie (mediere 24 ore)			0,15	3.82E-05	
SO_2	10	Efect iritativ pulmonar	0,125	1.06E-09	0,0121
NO_2			0,1	1.16E-03	
Pulberi in suspensie			0,15	7.35E-05	
SO_2	20	Efect iritativ pulmonar	0,125	1.90E-09	0,0216
NO_2			0,1	2.07E-03	
Pulberi in suspensie			0,15	1.31E-04	
SO_2	30	Efect iritativ pulmonar	0,125	1.64E-09	0,0186
NO_2			0,1	1.79E-03	
Pulberi in suspensie			0,15	1.13E-04	
SO_2	40	Efect iritativ pulmonar	0,125	1.18E-09	0,0134
NO_2			0,1	1.29E-03	
Pulberi in suspensie			0,15	8.15E-05	
SO_2	50	Efect iritativ pulmonar	0,125	8.47E-10	0,0072
NO_2			0,1	9.25E-04	
Pulberi in suspensie			0,15	5.86E-05	

- Dozele de expunere calculate pentru benzen, din traficul asociat spatiului de alimentatie publica, pentru concentratiile estimate ale acestuia, in cazul expunerii pe cale respiratorie, s-au situat sub valorile care asigura protectia starii de sanatate a populatei.

- In conditiile de baza evaluate si a functionarii obiectivului propus, nu se estimeaza efecte semnificative asupra starii de sanatate a locatarilor din zona, acesta putand functiona in spatiul propus.
- Concluziile formulate se refera strict la situatia descrisa si evaluata si sunt valabile pentru actualul amplasament. Orice modificare de orice natura in caracteristicile obiectivului poate sa conduca la modificari ale expunerii, riscului si implicit impactul asociat acesteia.
- Spatiul comercial poate fi amenajat si functiona pe amplasamentul existent fara sa afecteze starea de sanate a populatiei invecinate.

CONDITII OBLIGATORII

- Se vor respecta normele privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri.
- Pentru evitarea cresterii suplimentare a nivelului de zgomot se va acorda o atentie deosebita orarului de aprovizionare la fel ca si operatiilor de descarcare marfa, excluzandu-se intervalul orar 23-07.

Responsabil lucrare:

Dr. Anca Elena Gurzau CS II, medic primar

Prof. Asoc. Univ. Babes Bolyai

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII
DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BIHOR
Oradea, Str. Libertăţii nr. 34, cod 410042
Telefon: 0259434565, Fax: 0259418654;
e-mail: secretariat@dspbihor.gov.ro
e-mail: dspbh_igalimentatiei@dspbihor.gov.ro
Pagină web: http://www.dspbihor.gov.ro

Nr. înreg. 11450 din 28/ 09 / 2026

Către,
SAPIENT IMOBILIARE S.R.L.
Municipiul Oradea, Calea Clujului, nr. 144-148, judeţul Bihor

Prin prezenta notificăm faptul că documentaţia pentru obiectivul: **„Modificări interioare, amenajare spaţiu comercial şi amplasare unităţi exterioare de climatizare”**, amplasament: Municipiul Oradea, str. Nufărului, nr. 3, nr. cad. 151810-C1-U6, judeţul Bihor, aparţinând de ***SAPIENT IMOBILIARE S.R.L. reprezentat prin BOKRA ALINA,*** cu sediul în Municipiul Oradea, str. Calea Clujului, nr. 144-148, judeţul Bihor, **este incompletă.**

Întrucît spaţiul comercial la care se referă documentaţia depusă va fi amplasat la parterul unui imobil de locuinţe colective, considerăm că funcţionarea acestui obiectiv ar putea creea disconfort şi riscuri pentru sănătatea locatarilor din imobil, motiv pentru care vă solicităm efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătăţii, în conformitate cu OMS 119/2014, cu modificările şi completările ulterioare, art.11, alin.4 şi art. 20 alin. 6.

După completarea documentaţiei cu cele menţionate, şi în urma concluziilor studiului de impact se va reanaliza documentaţia depusă.

DIRECTOR EXECUTIV
Dr. DANIELA RAHOTĂ

Direcţia de Sănătate Publică a Judeţului Bihor 1 2 ORADEA

Verificat şi întocmit:Liana Neagu

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București

202516050740

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: MEGA IMAGE SRL

Sediu social: București Sectorul 6, Bulevardul Timișoara, Nr. 26, Etaj 2

Activitatea principală: 4711 Comerț cu amănuntul nespecializat, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun

Cod Unic de înregistrare: 6719278 **din data de: 05.01.1995**

Director,

Stefania Carmen CHITU

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J1994027872407

Nr. de ordine în registrul comerțului: J1994027872407

Data eliberării: 29.01.2025

Semnat digital de: Baban Mona-Georgeta
Motiv: Pentru Director semnează
Locatia: ORCT BUCUREȘTI

Seria B Nr. 5090076

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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 3487 din 11.08.2026

În scopul: modificare interioare, amenajare spatiu comercial si amplasare unitati exterioare de climatizare **)

Ca urmare a cererii adresate de *) SAPIENT IMOBILIARE S.R.L. reprezentat prin Alina Bokra

-
cu domiciliul *2)/sediul în judeţul Bihor municipiul/oraşul/comuna Oradea satul _____, sectorul _____, cod poştal _____ strada Calea Clujului, nr. 144-148, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____ telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 379756, din 11.08.2026

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul Bihor, municipiul/oraşul/comuna Oradea, satul _____, sectorul _____, cod poştal _____, Strada Nufărului nr. 3, bl. , sc. , et. , ap. , sau identificat prin*3): - Numar CF 151810-C1-U6; - Numar cadastral 151810-C1-U6;

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL Oradea nr 501/28.07.2016, modificată prin HCL Oradea nr. 260/31.03.2021 cu valabilitatea prelungită prin HCL nr 408/25.06.2026.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:
- intravilan
Proprietar conform CF 151810-C1-U6/18.05.2026, drept de ipoteca Patria Bank
Natura proprietăţii
- teren şi construcţie
Imobil:
Zona constructii cu inaltime de peste 10m - STS.
Situl arheologic de la Oradea, punct "Salca" COD RAN 26573.36
Zona de protectie aeronautica DME

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinţa actuală:
- teren cu menţionarea categoriei de folosinţă din CF- teren in indiviziune
- construcţie cu menţionarea destinaţiei conform CF-spatiu comercial
Destinaţia propusă:
- destinaţie stabilită prin PUG, specificare titlu UTR Lc_A Ansambluri de locuinţe colective realizate înainte de anul 1990
Zona fiscala

3. REGIMUL TEHNIC

Lc_A Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Zonă a marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale construite în perioada socialistă. Aceste zone prezintă cele mai mari densități de locuitori, raportate la spațiile libere și la dotările publice. Problemele reprezentate de deficitul de dotări publice, de spații publice și spații verzi, de locuri de parcare, de starea precara a celei mai mari părți a clădirilor și a infrastructurii, impun măsuri integrate de regenerare la nivelul întregii zone funcționale.

Subzone:

S_Li – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire, pana la elaborarea PUZ de reconversie functionala integrala a zonei - datorită **relației de stânjenire reciprocă/incompatibilitate cu cadrul urban existent.**

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se recomanda ca, toate ansamblurile sa beneficieze de un Plan de Regenerare Urbană (PRU). Planul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplinește condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție. La pregătirea programului de regenerare, se vor lua în considerare și următoarele materiale:

- „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității si funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale" - PLA_SPAL, MDRT. 2009
- „Ghid informativ privind regenerarea urbană - principii și practici europene", MDLPL, 2007

Pentru suprafetele din afara subzonelor S_Li:
Construcții noi, extinderea celor existente cu mai mult decât 20% din ADC, conversii funcționale majore, restructurarea sistemului de spații publice, sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza PUZ aferent PRU. În acest caz, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după aprobarea PUZ de regenerare urbană. In lipsa acestuia, toate tipurile de lucrări enumerate mai sus sunt interzise.

ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUD.

In componenta sa spațială, Planul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:
(a) reconsiderarea/eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
(b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia
(c) dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale
(d) reabilitarea infrastructurii
(e) creșterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități
(f) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale
(g) soluționarea situațiilor și disfuncțiilor determinate de prezența locuințelor individuale izolate în interiorul cartierelor (subzonele S_Li) și a situațiilor juridice a terenurilor aferente acestora. La solicitarea deținătorilor, terenurile în cauză vor putea fi trecute în domeniul public, deținătorii putând fiind despăgubiți prin intermediul unor suprafețe construibile aflate în interiorul zonei de regenerare, sau în afara acesteia, cu aplicarea unui cuantum de echivalare a valorii terenului.

In cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui plan director (masterplan) și, pe baza acestuia, a unor Planuri Urbanistice Zonale, ce vor constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie.

Prin PUZ de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.
Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent si pentru conversii functionale punctuale se vor elabora PUD.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile 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 servitutile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință")
Prin PUZ de regenerare urbană se vor stabili locații concrete și servitutile de utilitate publică aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate etc, conform programului urbanistic stabilit prin Programul de Regenerare Urbană.

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.
Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și PUZ de regenerare urbană și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor fi supuse avizării de către Directia Arhitect Sef;
Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.
Pentru aleile carosabile de acces la clădirile de locuințe se recomandă introducerea regimului rutier de zonă rezidențială și a priorității pentru circulația pietonală.
In cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective în clădiri existente și dotări publice.

S_Li – Subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective – cu interdicție definitivă de construire
Pana la elaborarea PUZ de conversie functionala a intregii subzone, se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile/construcțiile existente.
Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor.

Sunt admise amenajari de spaţii utile, numai în volumetria podului existent, cu condiţia încadrării în limitele indicilor urbanistici şi în baza unui aviz favorabil de oportunitate.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Funcţiuni terţiare – comerţ alimentar şi nealimentar servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament, cu condiţia amplasării acestora exclusiv la parterul clădirilor de locuinţe si cu conditia propunerii unitare de dezvoltare a reconversiei funcţionale pe minim un intreg tronson de bloc.
Funcţiuni terţiare – comerţ alimentar şi nealimentar servicii de interes şi cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament - în spaţii rezultate din conversia funcţională a locuinţelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiţii:
(a) să fie amplasate, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spaţii publice / trasee (pietonale) de interes general sau local.
(b) atât accesul publicului, cât şi accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deşeurilor etc) să se facă direct din spaţiul public şi să fie separate de accesele locuinţelor.
(c) să nu afecteze în nici un fel spaţiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenţilor – să nu existe accese înspre aceste spaţii.
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea, destinata desfasurarii activitatii de baza, să nu depăşească 30 mp;
(c) să implice maximum 3 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei;

Extinderea spaţiilor de la parterul blocurilor, prin adăugarea de corpuri/ balcoane/ terase, în baza unui aviz de oportunitate favorabil şi cu condiţia aprobării in prealabil a unei documentatii tehnice sau a unei documentaţii de tip PUD, pentru o suprafaţă relevantă, stabilită prin avizul de oportunitate; Se recomandă studierea, cu considerarea următoarelor aspecte:
(a) corpurile se vor înscrie în proiecţia la sol a balcoanelor aflate la nivelurile superioare;
(b) in mod justificat se pot aproba extinderi unitare cu depasirea proiectiei la sol a balcoanelor de la nivelurile superioare, daca aceasta depasire este caracteristica arhitecturii imobilului, demonstrata de configurari volumetrice si interventii anterior aprobate si autorizate conform legii si daca acestea nu afecteaza amenajarile de interes public;
(c) dezvoltarea unitară a registrelor inferioare ale clădirilor (parter);
(d) reabilitarea spaţiilor publice pietonale şi a parcărilor, cu evaluarea posibilităţii introducerii parcajelor colective cu două sau trei niveluri
(e) afectarea în cât mai mică măsură a grădinilor de faţadă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
Depozitare en gros.
Depozitare de materiale refolosibile.
Comerţ en gros.
Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin ochiuri mobile in vitrine / ferestre.
Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
Constructii provizorii de orice natură.
Instalaţii tehnologice / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.
Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
E interzisă realizarea de noi locuinţe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente precum şi realizarea de locuinţe în volumul şarpantelor existente.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;
S_Li – Subzona de locuinţe cu regim redus de înălţime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuinţe colective – cu interdicţie definitivă de construire, pana la elaborarea PUZ de reconversie functionala integrala a zonei.

III. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ / PUZ de regenerare urbană.

REGIM ALINIERE

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ / PUZ de regenerare urbană.

RETRAGERI

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ / PUZ de regenerare urbană.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ / PUZ de regenerare urbană.

ELEMENTE VOLUMETRIE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.
Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Intervenţii asupra clădirilor existente

Reabilitarea termică a faţadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. In cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia. Se recomandă ca proiectele să fie supuse evaluării din partea Institutiei Arhitectului Sef si CMUAT.
Se interzice realizarea de acoperişuri cu şarpantă pentru clădirile de locuit existente, cu excepţia reabilitării

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi

(a) pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,2

(b) pentru parcelele de colţ:

CUT maxim = 1,5

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. Se vor respecta cumulativ, prevederile OMS 119/2014 privind insorirea incaperilor de locuit.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat[*1] pentru; **Intocmire DTAC si obtinere avize pentru modificari interioare, amenajare spatiu comercial si amplasare unitati exterioare de climatizare**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

Agenţia Pentru Protecţia Mediului Bihor, Oradea, B-dul Dacia, nr. 25/A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

[X] D.T.A.C. [ ] D.T.O.E. [ ] D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi 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

[X] declaraţie pe proprie răspundere privind angajamentul de gestionare a deşeurilor

d.2) avize şi acorduri privind:

[X] securitatea la incendiu [ ] protecţia civilă [X] sănătatea populaţiei

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

[ ] ..... [ ] ..... [ ] .....

d.4) studii de specialitate:

[X] Expertiză tehnică [ ] ..... [ ] .....

[X] acord bancă ipotecară [X] acordul asociatiei de proprietari [X] acord legalizat proprietari direct afectaţi

[X] aviz Arhitect Şef .....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor 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

SECRETAR GENERAL,
Eugenia Borbei

ARHITECT ŞEF,
Radu Fortiş

INSPECTOR,
Adrian Vasile Pop

Achitat taxa de 13 lei conform chitantei nr. 120040/11.08.2026

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

JUDEŢUL BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 3199 din 11.08.2026
Arhitect şef
.....

S.C. POINTLINE ARHITECTURA S.R.L.
O.R.C. Bihor nr. J05/40/2009; C.U.I. RO 24950016
Str. Nicolae Bolcas, nr. 27, mun. Oradea, jud. Bihor
E-mail: abrudan_tudor@yahoo.com, tel.: 0720600020

COPERTA

MODIFICARI INTERIOARE SI AMENAJARE SPATIU COMERCIAL SI AMPLASARE UNITATI EXTERIOARE DE CLIMATIZARE

AMPLASAMENT: ORADEA, str. Nufarului, nr.3

BENEFICIARI: SC SAPIENT IMOBILIARE SRL

PROIECTANT GENERAL: S.C. POINTLINE ARHITECTURA S.R.L.

PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. POINTLINE ARHITECTURA S.R.L.

Capitolul I – Date Generale

I.01 - Obiectul proiectului
I.02 - Surse de documentare
I.03 – Incadrarea in zona
I.04 – Situatia existenta
I.05 - Caracteristici geo-climatice, de seismicitate si geologice ale amplasamentului
I.06 – Echiparea edilitara
I.07 - Indici urbanistici (cf. P.U.D. aprobat)

Capitolul II – Constructii propuse

II.01 – Indici de constuibilitate propusi
II.02 - Caracteristicile construcţiilor propuse
II.03 - Elemente de trasare
II.04 – Descrierea functionala
II.05 – Organizarea spatial-functionala a magazinului

Capitolul III – Solutii constructive si de finisaj

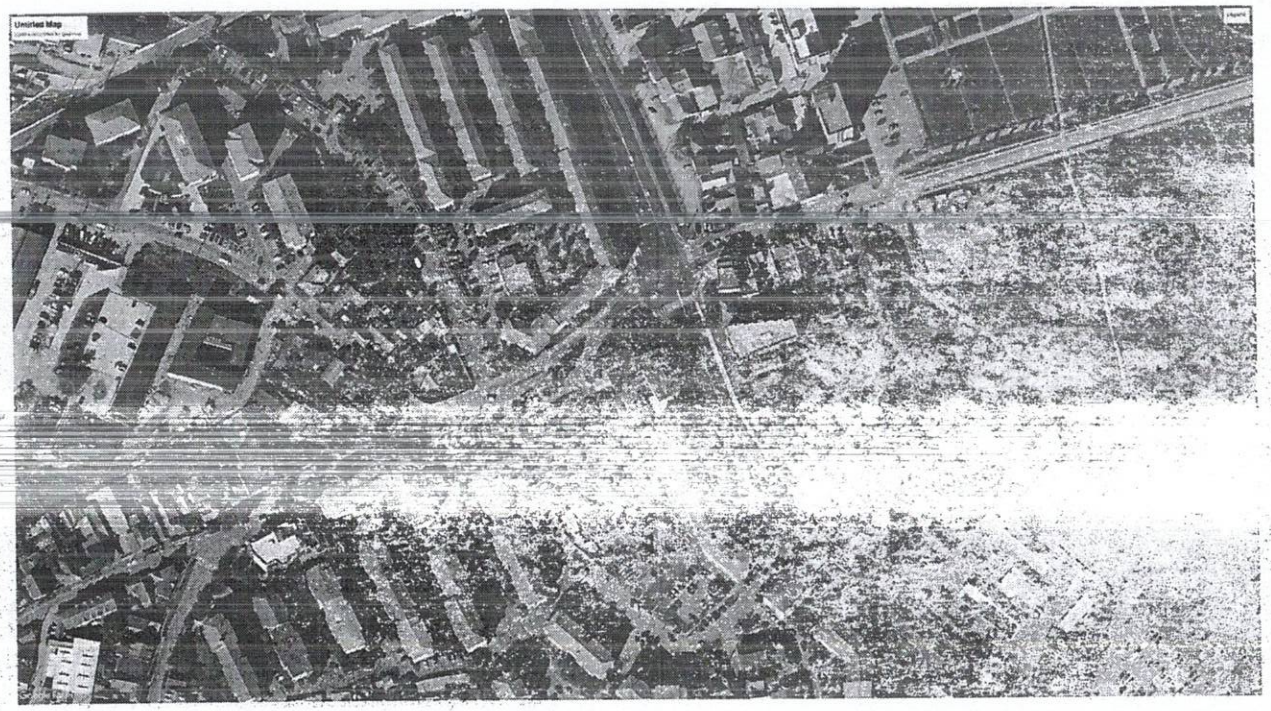
Sistemul constructiv
Închideri si finisaje exterioare
Compartimentari si finisaje interioare

Capitolul IV – Indeplinirea cerintelor de calitate (stabilite prin Legea nr.10/1995)

IV.01 - Cerinţa «A» REZISTENŢĂ ŞI STABILITATE
IV.02 - Cerinţa «B» SIGURANTA ÎN EXPLOATARE
IV.03 - Cerinţa «C» SIGURANŢA LA FOC
IV.04 Cerinţa «D»
a - IGIENA şi SĂNĂTATEA OAMENILOR
b - REFACEREA ŞI PROTECŢIA MEDIULUI
IV.05 - Cerinţa «E»
a - IZOLAREA TERMICĂ ŞI ECONOMIA DE ENERGIE
b - IZOLAREA HIDROFUGĂ
IV.06 - Cerinţa «F» - PROTECŢIA LA ZGOMOT

Capitolul V - Dezvoltarea echipării edilitare

Capitolul VI - ORGANIZAREA DE ŞANTIER, MASURI DE PROTECTIE A MUNCII SI SECURITATE LA INCENDIU PE TIMPUL EXECUTIEI



EXPERT TEHNIC			NUME EXPERT		
VERIFICATOR					
VERIFICATOR/EXPERT:	FIRMĂ VERIFICATOR/EXPERT:	CERINȚA:	NUME:	SEMNĂTURA:	TITLU/NR./DATA REFERAT SAU RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

DENUMIRE PROIECT: **MODIFICARI INTERIOARE SI AMENAJARE SPATIU COMERCIAL SI AMPLASARE UNITATI EXTERIOARE DE CLIMATIZARE**

ADRESĂ AMPLASAMENT: ORADEA, str .Nufarului, nr.3 Romania

BENEFICIAR: SC SAPIENT IMOBILIARE SRL

PROIECTANT ARHITECTURA: PROIECTANT GENERAL:

POINTLINE

PROIECTANT GENERAL:	NR PROIECT:	FAZA:	SEF PROIECT:	SEMNĂTURA:
SC POINTLINE ARHITECTURA SRL	519/6	CU	arh.ABRUDAN IOAN TUDOR	

CATEG. DE IMP.:	CLASA DE IMP.	GRF.:	PROIECTANT SPECIALITATEA ARHITECTURA:	PROIECTANT ARHITECTURA:	SEMNĂTURA:	DATA:	NR. TOTAL PLANSE
CATEG. IMP.	CLASA IMP.	GRF	PROIECTANT ARHITECTURA SRL	arh. ABRUDAN IOAN TUDOR		09.2025	1 din 8
DENUMIRE PLANSA:				COAUTOR PROIECTANT ARH.:	SEMNĂTURA:	FORMAT IUL:	SCARA:	NR PLANSA
INCADRARE IN ZONA				arh. ABRUDAN IOAN TUDOR		420 x 297	1:200	.1