



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
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**

**pentru aprobarea preluării în proprietatea UAT - Municipiul Oradea și înscrierea în domeniul public
a terenului, în suprafață de 24 mp, identificat cu nr. cadastral 218200, înscris în CF 218200 - Oradea,
situat în zona străzii Valea Nucului**

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 53825/1 din 05.02.2025, prin care Direcția Patrimoniu Imobiliar propune preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea și înscrierea în domeniul public a terenului, în suprafață de 24 mp, identificat cu nr. cadastral 218200, înscris în CF 218200 - Oradea, situat în mun. Oradea, în zona străzii Valea Nucului,

Văzând Avizul favorabil nr. 1681 din 14.09.2023 emis de Direcția Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Oradea, pentru PUD - Construire casa P+M și împrejmuire teren, prin care se propune și lărgirea străzii Valea Nucului, în dreptul amplasamentului studiat, la un profil transversal de 9,00 m, iar terenul rezervat lărgirii străzii poate fi preluat în favoarea domeniului public,

Având în vedere Actul de dezlipire și renunțare la dreptul de proprietate autentificat sub nr. 1019 din 21.08.2024 de notar public Măduța Ioana - Adina din Oradea, prin care dl. Visky Ștefan a renunțat la dreptul de proprietate asupra terenului, în suprafață de 24 mp, identificat cu nr. cadastral 218200, înscris în CF 218200 - Oradea,

Ținând cont de prevederile art. 562 alin. (2) și art. 889 din Codul civil,
În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c”, art. 291 alin. (3) lit. „a”, art. 139 alin. (2) și art. 296 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ.

**Consiliul Local al Municipiului Oradea
Hotărâște**

- Art. 1.** Se aprobă preluarea în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea a terenului, în suprafață de 24 mp, identificat cu nr. cadastral 218200, înscris în CF nr. 218200 - Oradea, situat în mun. Oradea, în zona străzii Valea Nucului.
- Art. 2.** Se aprobă trecerea imobilului - teren, identificat la art. 1 - din proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, în vederea asigurării profilului stradal.
- Art. 3.** Se aprobă completarea Inventarului bunurilor din domeniul public al UAT - Municipiul Oradea, cu prevederile prezentei Hotărâri.
- Art. 4.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiul Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar și Direcția Economică.
- Art. 5.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - Primăria Municipiului Oradea (PMO) - DPI - Serviciul Terenuri / Serviciul Cadastru;
 - PMO - Direcția Economică;
 - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor;
 - dl. Visky Ștefan.

INIȚIATOR
Primar
Florin Birta



PROIECT
AVIZAT
Secretar general
Eugenia Borbei

REFERAT DE APROBARE
pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

**privind preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea
și înscrierea în domeniul public a terenului, în suprafață de 24 mp,
identificat cu nr. cadastral 218200, înscris în CF nr. 218200 - Oradea,
situat în zona străzii Valea Nucului**

Prin cererea înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 50275 din 03.02.2025, dl. Visky Ștefan a solicitat preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea a terenului, în suprafață de 24 mp, identificat cu nr. cadastral 218200, înscris în CF 218200 - Oradea, situat pe strada Valea Nucului.

Văzând:

- ✓ Avizul Favorabil nr. 1681 din 14.09.2023 emis de Direcția Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Oradea, pentru PUD - Construire casa P+M și împrejmuire teren, prin care se propune și lărgirea străzii Valea Nucului, în dreptul amplasamentului studiat, la un profil transversal de 9,00 m, iar terenul rezervat lărgirii străzii poate fi preluat în favoarea domeniului public;
- ✓ Actul de dezlipire și renunțare la dreptul de proprietate autentificat sub nr. 1019 din 21.08.2024 de notar public Măduța Ioana - Adina din Oradea, potrivit căruia dl. Visky Ștefan a renunțat la dreptul de proprietate asupra terenului, în suprafață de 24 mp, identificat cu nr. cadastral 218200, înscris în CF 218200 - Oradea;
- ✓ că în baza acestei declarații, s-a radiat din CF nr. 218200 - Oradea, dreptul de proprietate intabulat în favoarea proprietarului privat.

În vederea înscrierii acestui teren în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea,
În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c”, art. 291 alin. (3) lit. „a”, art. 139 alin. (2) și art. 296 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,
În baza prevederilor art. 136 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

SUPUN SPRE DEZBATERE
ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Proiectul de hotărâre privind aprobarea preluării în proprietatea UAT - Municipiul Oradea și înscrierea în domeniul public a terenului, în suprafață de 24 mp, identificat cu nr. cadastral 218200, înscris în CF 218200 - Oradea, situat în zona străzii Valea Nucului.

INITIATOR
PRIMAR
FLORIN BIRTA





RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 53825/2

Data: 05.02.2025

pentru aprobarea preluării în proprietatea UAT - Municipiul Oradea și înscrierea în domeniul public a terenului, în suprafață de 24 mp, identificat cu nr. cadastral 218200, înscris în CF 218200 - Oradea, situat în zona străzii Valea Nucului

Prezentul Raport de specialitate s-a întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri, în baza Referatului de aprobare nr. 53825/1 din 05.02.2025, pentru preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea și înscrierea în domeniul public a terenului, în suprafață de 24 mp, identificat cu nr. cadastral 218200, înscris în CF 218200 - Oradea, situat în mun. Oradea, în zona străzii Valea Nucului.

Prin Avizul favorabil nr. 1681 din 14.09.2023 emis de Direcția Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Oradea, pentru PUD - Construire casa P+M și împrejmuire teren, se propune și lărgirea străzii Valea Nucului, în dreptul amplasamentului studiat, la un profil transversal de 9,00 m, iar terenul rezervat lărgirii străzii poate fi preluat în favoarea domeniului public.

În acest sens, prin Actul de dezlipire și renunțare la dreptul de proprietate autentificat sub nr. 1019 din 21.08.2024 de notar public Măduța Ioana - Adina din Oradea, dl. Visky Ștefan a renunțat la dreptul de proprietate asupra terenului, în suprafață de 24 mp, identificat cu nr. cadastral 218200, înscris în CF 218200 - Oradea.

În baza acestei declarații, s-a radiat din CF nr. 218200 - Oradea, dreptul de proprietate al proprietarului privat.

În art. 889 al Codului civil, privitor la renunțarea la dreptul de proprietate se specifică următoarele:

- (1) *Proprietarul poate renunța la dreptul său printr-o declarație autentică notarială înregistrată la biroul de cadastru și publicitate imobiliară pentru a se înscrie radierea dreptului.*
- (2) *În acest caz, comuna, orașul sau municipiul, după caz, poate cere înscrierea dreptului de proprietate în folosul său, în baza hotărârii consiliului local, cu respectarea dispozițiilor legale privind transferul drepturilor reale imobiliare, dacă o altă persoană nu a solicitat înscrierea în temeiul uzucapiunii.*

Conform art. 562 alin. (2) al Codului civil, momentul în care se stinge dreptul de proprietate este cel în care declarația de renunțare este înscrisă în cartea funciară, în condițiile legii.

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c”, art. 291 alin. (3) lit. „a”, art. 139 alin. (2) și art. 296 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

În baza prevederilor art. 136 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNEM Consiliului Local al Municipiului Oradea

1. Aprobarea preluării în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea a terenului, în suprafață de 24 mp, identificat cu nr. cadastral 218200, înscris în CF nr. 218200 - Oradea, situat în mun. Oradea, în zona străzii Valea Nucului.
2. Aprobarea trecerii imobilului - teren identificat la pct. 1, din proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, în vederea asigurării profilului stradal.
3. Aprobarea completării Inventarului domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, referitor la imobilul - teren identificat la pct. 1 din prezentul Raport de specialitate.

Lucian Popa

Director executiv

Cristian Popescu

Director executiv adj.

Steliana Marinescu

Șef - Serviciul Terenuri

Întocmit: Marius Boșca

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 218200 Oradea

Nr. cerere 15468
Ziua 31
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185382259



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	218200	24	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
111663 / 23/08/2024		
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE SI RENUNTARE LA DREPT DE PROPRIETATE AUT. NR.1019, din 21/08/2024 emis de Maduta Ioana Adina; Act Administrativ nr. EXTRAS CF, din 19/08/2024 emis de OCPI; Act Administrativ nr. REFERAT DE ADMITERE NR. 92617, din 11/08/2024 emis de Maduta Ioana Adina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 218200 a imobilului cu numarul cadastral 218200 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 166870 inscris in cartea funciara 166870;	A1
B3	In baza art. 562 alin. 2 Cod civil coroborat cu art. 889 alin 1 Cod civil se noteaza renuntarea la dreptul de proprietate imobilului inscris sub A1.1.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

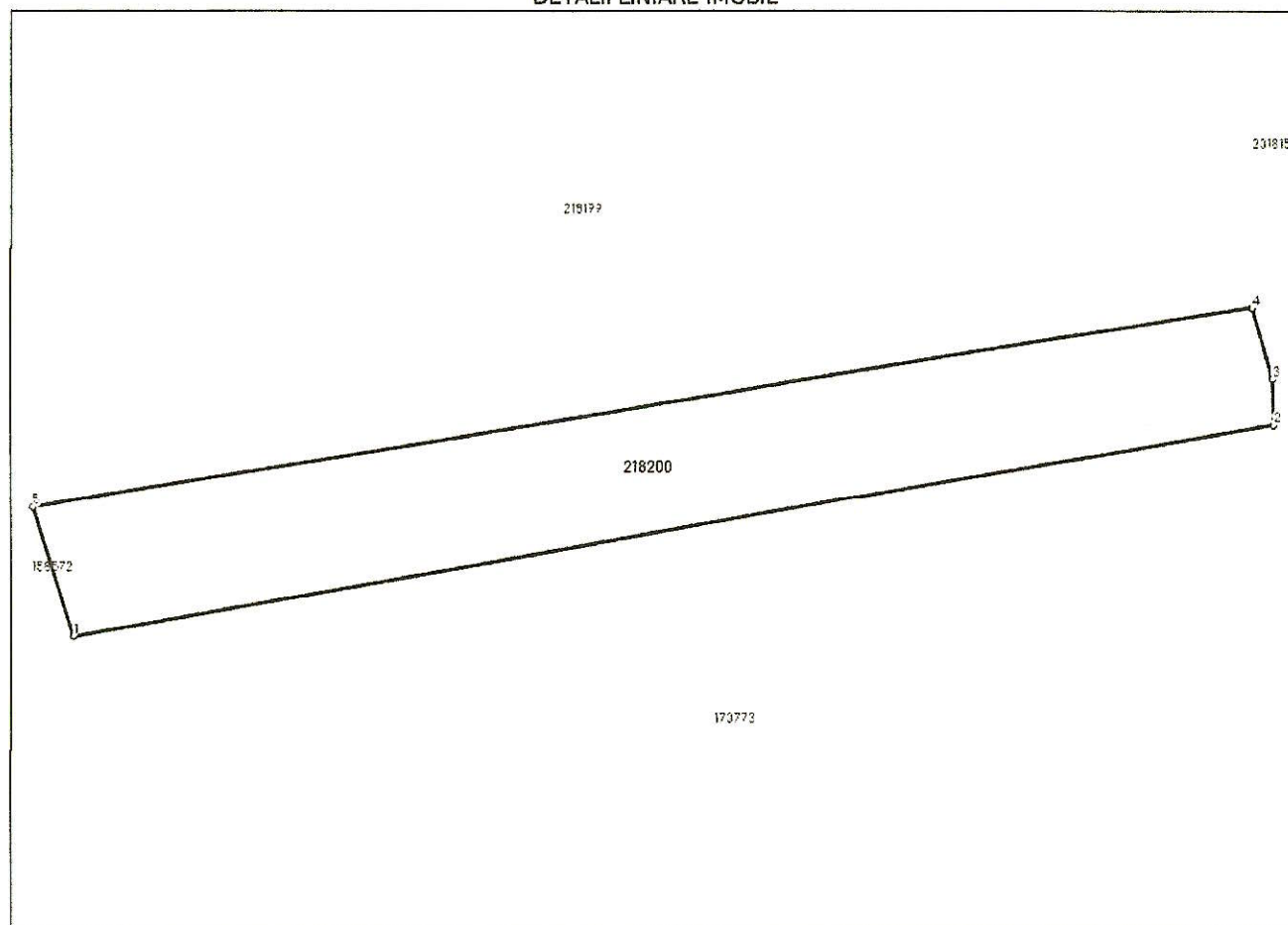
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
218200	24	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	24	-	-	-	Teren partial împrejmuit 1-2;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	14.999
2	3	0.554
3	4	0.928
4	5	15.203
5	1	1.668

** 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.



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 VISKY STEFAN, cu domiciliul/sediul în județul BIHOR, municipiul/orașul/comuna ORADEA, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. Strada Molidului, nr. 53, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax 0722505361, e-mail viskystvan@gmail.com, înregistrată la nr. 334736 din 22.08.2023

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

AVIZ

Nr. 1681 din 14.09.2023

pentru **Planul urbanistic de detaliu** pentru PUD- construire casa P+M și împrejmuire teren generat de imobilul strada Valea Nucului, nr.cad. 166870

Inițiator: VISKY STEFAN

Proiectant: SC OGIS STUDIO SRL - arh. Adela Gavrilaș

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gavrilaș Adela
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD: parcela identificată cu nr.cad.166870, str.Valea Nucului;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR Episcopia Bihor;
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale/locuințe semicolective (cu maxim 2 unități locative), anexele acestora și funcțiuni complementare conform RLU;
- Regimul de înălțime maxim admis: (S)+D+P, (S)+P+M; înălțimea maximă la cornișă =6,0m, înălțimea maximă coamă=10,0m
- POT max = 35,0%;
- CUT max = 0,7;
- retragerea minimă față de aliniament: clădirile se vor amplasa pe aliniament. Pentru parcelele care includ funcțiuni de cultură, de cult, de învățământ, de sănătate sau alte instituții publice, amplasarea față de aliniament se va face în funcție de natura utilizării și a situației concrete din teren.

- retrageri minime față de limitele laterale: clădirile se vor alipi limitei laterale de proprietate pe care nu există un calcan, limita opusă rămânând liberă. Față de limita laterală opusă, clădirea se va retrage cu cel puțin 3 m.

- retrageri minime față de limitele posterioare: toate clădirile, inclusiv anexele, se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 50 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

- regimul de înălțime: P+M;
- POT propus = 10,0%; CUT propus = 0,14;
- retragerea față de aliniament: imobilul se va amplasa la aliniamentul străzii;
- retragere față de mejdii: min.3.0 m - latura Vest, min. 0.0 m - latura Est în vecinătate cu nr. cad 201815 (cu respectare OMS 119/2014 modificată în 2018), min. 0.5 m - latura Sud, în vecinătate cu nr.cad. 201815;
- retragere față de mejdia posterioară: minim 6,0m (pentru corpul principal);
- circulații și accese: accesul în incinta se va realiza din str. Valea Nucului;
- echiparea tehnico-edilitară: prin racordare la rețelele existente în zona;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.09.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții:

- Se propune construirea unei clădiri cu destinația locuință și garaj, conform proiectului nr.19/2023 întocmit de S.C. OGIS STUDIO S.R.L., arh. Adela Gavrilăș, planșe aferente U.03+U.07 și reglementarea profilului transversal al străzii Valea Nucului la 9,0m;

- Regim de înălțime propus: P+M;

- POT propus = 10,0%; POT maxim = 35,0%;

- CUT propus = 0,14; CUT maxim = 0,7;

Imobilul se va amplasa conform propunerii prezentate în planșa U.03, U.06 astfel:

- la aliniamentul străzii (după reglementarea profilului transversal al acesteia la 9,0m -4,5m din ax pe partea beneficiarului);

- retragere față de mejdii: min.3.0 m - latura Vest, min. 0.0 m - latura Est în vecinătate cu nr. cad 201815 (cu respectare OMS 119/2014 modificată în 2018), min. 0.5 m - latura Sud, în vecinătate cu nr. cad. 201815;

- retragere față de mejdia posterioară: minim 6,0m (pentru corpul principal);

- corpurile secundare de clădire se vor amplasa conform Cod Civil (anexe gospodărești, clădiri pentru întreținere teren sau edilitare, garaje);

- în incintă se va amenaja minim 1 loc / parcela pentru AU < 150 mp, minim 2 locuri / parcela pentru AU > 150 mp; accesul în garaj (încorporat în clădire) amplasat la noul aliniament al străzii, se va realiza din incintă conform propunerii prezentate;

- spații verzi amenajate: minim 40,0% din suprafața terenului;

- împrejmuirea se va realiza cu respectarea RLU aferent PUG aprobat cu HCL501/2016;

- Documentația ce va fi supusă aprobării consiliului local va conține documentația cadastrală privind dezmembrarea terenului necesar lărgirii străzii documentul în baza căruia se va face transferul acestuia, din proprietate privată în proprietatea publică a municipiului Oradea;

- La autorizare se va prezenta documentul în baza căruia se va face transferul terenului din proprietate privată în proprietatea publică a municipiului Oradea și dovada înregistrării respectivului document la Direcția Patrimoniului Imobiliar;

- 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.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.

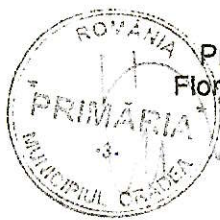
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D..

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 3300 din 21.07.2023, emis de Primăria municipiului Oradea.

Taxa emiterie aviz este 100 lei.

Cu stimă,



Primar
Florin Birta

Arhitect Șef
Radu Fortis

Întocmit:
Mihaela Secară

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3300 din 21.07.2023

În scopul: construire casa de locuit p+m si imprejmuire teren , conform aviz favorabil
nr. 1097 din 15.06.2023

Ca urmare a cererii adresate de VISKY STEFAN

cu domiciliul /sediul în județul BIHOR _____ municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada _____, nr. 53, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 300938, din 20.07.2023
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna
Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin: - Numar CF 166870; - Numar cadastral 166870;

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 166870

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- imobil situat în zona construcții cu înălțimea de peste 10 m - STS

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF : arabil

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR : zona funcțională Episcopia Bihor

Zona fiscală B

3. REGIMUL TEHNIC

Episcopia Bihor

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Zona se constituie din nucleul istoric al satului Episcopia Bihor, format în jurul bisericii medievale romano-catolice (astăzi reformate). Localitatea menționată pentru prima dată în sec. XIV., a aparținut încă dinainte de invazia tătară de episcopia și de capitlul orădean. În cursul evului mediu a avut rang de oppidum, locuitorii ei preocupându-se printre altele de viticultură. Importanța ei este oglindită și de dimensiunile impunătoare ale bisericii romanice, extinsă cu un amplu cor gotic. Alături de cele două biserici (biserica reformată – sec. XIII-XV.; biserica romano-catolică Sf. Laurențiu – 1895), se remarcă casa parohială romano-catolică (fosta reședință de vară a Episcopiei romano-catolice la începutul sec. XVIII.) și o serie de case țărănești cu frontoane triunghiulare sau arcuite, realizate în maniera barocului provincial, construite pe strada Matei Corvin.A.

Protecția zonei urmărește conservarea structurii și a parcelării istorice, a localității Episcopia Bihor. Fondul construit prezintă câteva valori deosebite, și o serie de obiective cu valori ambientale, iar eventualele reciclări vor ține cont de caracterul zonei, de modul de ocupare a terenului, de regimul de înălțime.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- (a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.
- (b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea / avizul CMUAT se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

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

Pentru parcelele care includ funcțiuni de cultură, de cult, de învățământ, de sănătate sau alte instituții publice, autorizarea lucrărilor care vizează realizarea de construcții noi, extinderea / mansardarea clădirilor existente, respectiv reorganizarea spațiilor libere, publice sau private, va fi precedată de elaborarea unui PUD.

Pentru pivnițele din zona străzii Dealului se va aplica regulamentul aferent ZCP 03 COMPLEXUL DE PIVNIȚE DIN EPISCOPIA BIHOR, cu excepția neînstituirii statutului de zonă construită protejată pentru prezentul UTR.

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

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, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc. conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Obiective de utilitate publică, măsuri și recomandări stabilite prin PUG:

- (a) Reamenajarea profilului străzii Matei Corvin, ulterior devierii traficului de tranzit, cu extinderea și dezvoltarea componentei pietonale, ciclistice și vegetale;
- (b) Reamenajarea scuarului de la intersecția străzilor Matei Corvin și Apelor cu extinderea și dezvoltarea componentei pietonale și vegetale;

REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CMUAT.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1.50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

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

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

Pentru parcelele care includ funcțiuni de cultură, de cult, de învățământ, de sănătate sau alte instituții publice, se admite păstrarea și extinderea acestor utilizări, respectiv introducerea de utilizări noi, dintre cele menționate mai sus.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Activități agricole (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicele, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu

următoarele condiții:

(a) să nu producă poluare fonică sau chimică

(b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor

Sevicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, mică producție, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(c) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

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

(a) funcțiunile de turism se vor limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria urbană cu maxim 10 camere

(b) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei

(c) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

(d) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Activitățile de creștere comercială a animalelor.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

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

REGIM ALINIERE

Clădirile se vor amplasa pe aliniament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Garajele vor fi integrate în volumul clădirii. În cazul garajelor amplasate izolat, acestea se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament.

Pentru parcelele care includ funcțiuni de cultură, de cult, de învățământ, de sănătate sau alte instituții publice, amplasarea față de aliniament se va face în funcție de natura utilizării și a situației concrete din teren.

În cazul în care parcela prezintă două aliniamente (are front la două străzi), reglementările se aplică la

ambele aliniamente.

RETRAGERI

Clădirile se vor alipi limitei laterale de proprietate pe care nu există un calcan, limita opusă rămânând liberă. În cazul în care pe nici una dintre limitele laterale de proprietate nu există un calcan sau există calcane pe ambele limite, clădirea se va alipi numai uneia dintre cele două limite laterale, respectându-se orientarea tipică clădirilor învecinate (de regulă limita nordică). Față de limita laterală opusă, clădirea se va retrage cu cel puțin 3 m. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Se admit tipologii de ocupare a terenului de tip bară dezvoltată în adâncime (I), L, C sau derivate ale acestora, cu respectarea condițiilor stabilite prin prezentul regulament.

Pentru parcelele care includ funcțiuni de cultură, de cult, de învățământ, de sănătate sau alte instituții publice, amplasarea față de aliniament se va face în funcție de natura utilizării și a situației concrete din teren.

Pentru toate situațiile

(a) toate clădirile, inclusiv anexele, se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 50 m. În cazul în care adâncimea parcelei este mai mică decât 50 m, clădirile se vor retrage de la limita posterioară cu cel puțin 6 m. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

(b) pe latura posterioară a fâșiei construibile de 50 m se pot amplasa transversal pe parcelă clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel supraterean și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

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).

Acoperișurile corpurilor de clădire vizibile din spațiul public vor avea șarpantă cu forme simple, în două ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Arhitectura clădirilor noi va exprima caracterul programului (locuire). Limbajul stilistic pentru clădirile noi va fi discret și adecvat contextului, se va încadra în tipologia caracteristică zonei. Se vor evita soluțiile stilistice, care conferă notă discordantă cu tipologiile tradiționale valoroase ale zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 218199 Oradea

Nr. cerere	15479
Ziua	31
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100185381761



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	218199	1.875	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
111663 / 23/08/2024		
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE SI RENUNTARE LA DREPT DE PROPRIETATE AUT. NR.1019, din 21/08/2024 emis de Maduta Ioana Adina; Act Administrativ nr. EXTRAS CF, din 19/08/2024 emis de OCPI; Act Administrativ nr. REFERAT DE ADMITERE NR. 92617, din 11/08/2024 emis de Maduta Ioana Adina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 218199 a imobilului cu numarul cadastral 218199 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 166870 inscris in cartea funciara 166870;	A1
Act nr. mostenire;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) ISKY STEFAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 166870/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 12186 din 21/02/2007; (provenita din conversia CF 11987 NDF)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

ANCP

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

Localitate: Oradea , Adresa: Calea Armatei Romane nr. 1A, Cod postal: 410087 , Tel: 0259401305

Nr. cerere	92617
Ziua	11
Luna	07
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 166870 / UAT Oradea

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. CF vechi: 11987 NDF

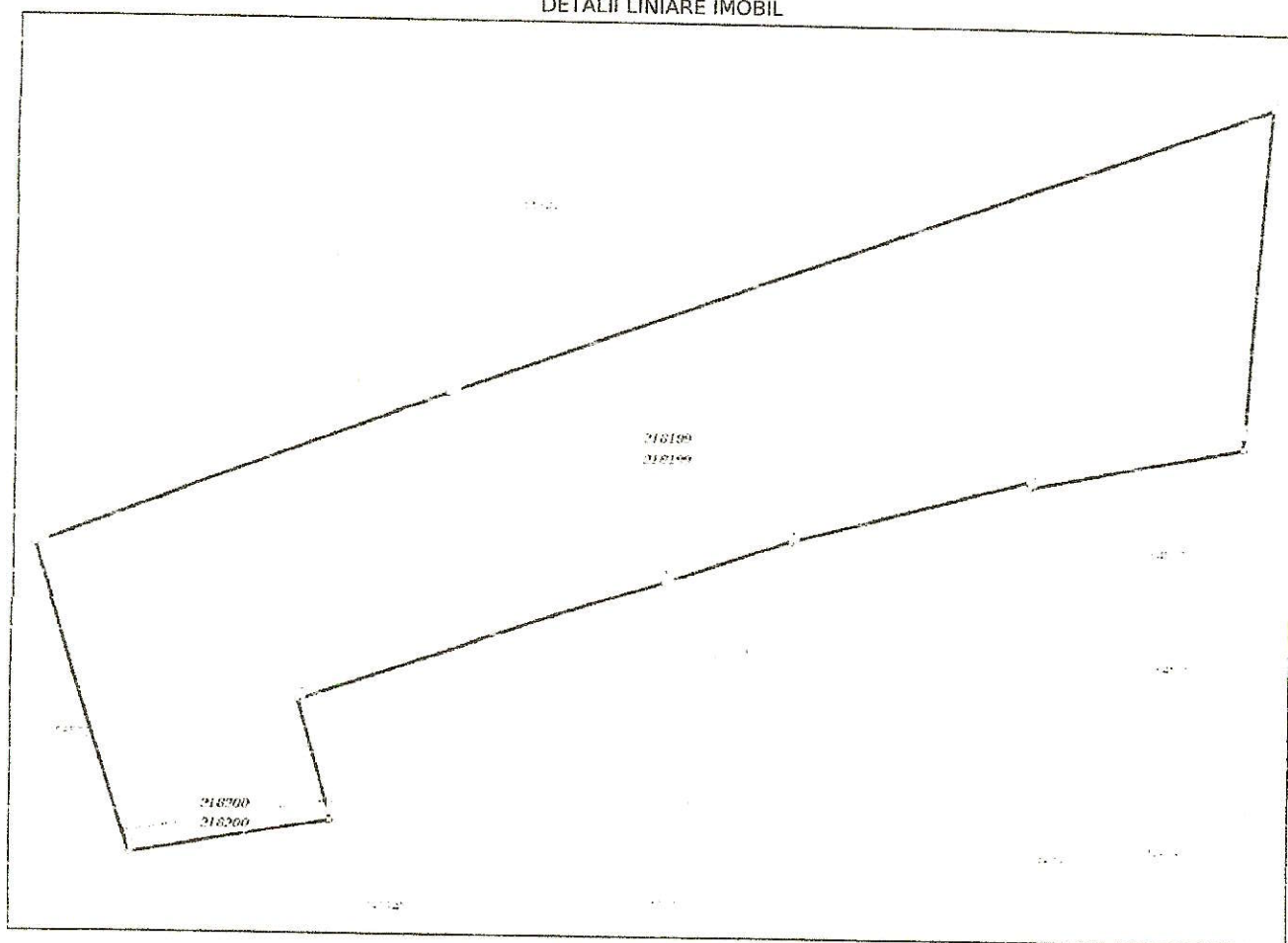
Nr. cadastral vechi: 7947

Comuna/Oras/Municipiu: Oradea

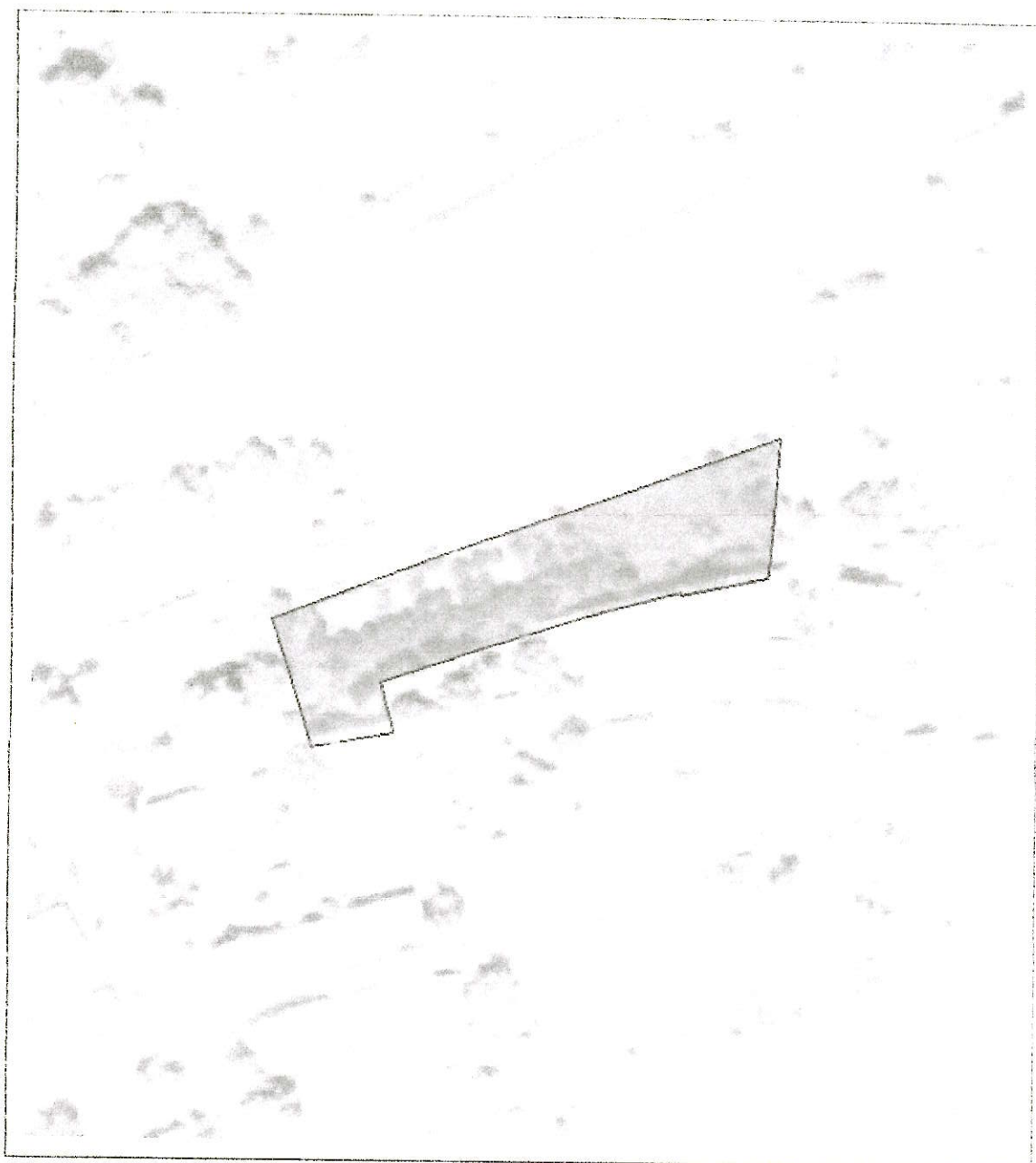
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
166870	1899	Teren împrejmuit cu gard de beton, gard de sarama, construcții și clădirile învecinate 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:1000



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.899			Teren împrejmuit cu gard de beton, gard de saramă, construcții și clădirile învecinate 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11;
	TOTAL:		1.899			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.999
2	3	0.554
3	4	8.785
4	5	28.251
5	6	9.878
6	7	18.103
7	8	0.414
8	9	16.017
9	10	0.856
10	11	24.573
11	12	64.512
12	13	32.436
13	1	24.15

** 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.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	92617	11.07.2024	23.07.2024	Dezmembreare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 92617 înregistrată la data de 11.07.2024, s-a propus dezmembrearea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	218199	1875	Loc. Oradea, Jud. Bihor
2	218200	24	Loc. Oradea, Jud. Bihor

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BIHOR la data: 29-07-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Daniel Vladimir Ilies

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

Adresa: Localitate: Oradea , Adresa: Calea Armatei Romane nr. 1A, Ccd postal: 410087 , Tel: 0259401305

Nr.cerere	92617
Ziua	11
Luna	07
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei LEXSAV CONCEPT SRL
Domiciliul Loc. Cenalos, Nr. 170, Jud. Bihor

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **92617** din data **11-07-2024**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Oradea, Jud. Bihor, UAT Oradea având numărul cadastral 166870 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **218199** situat în Loc. Oradea, Jud. Bihor, UAT Oradea având suprafața măsurată 1875 mp;
- 2) **218200** situat în Loc. Oradea, Jud. Bihor, UAT Oradea având suprafața măsurată 24 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BIHOR la data: 29-07-2024.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Daniel Vladimir Ilies

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1: 500

Inchisura

Proiectant	Suprafața măsurată (mp)	Alteza imobilului
100870	1800	Min. 0,40m / Max. 1,40m
Pe terenul înmărmurat		Unitatea Administrativ-Teritorială nr. 11
100870	Cămin	

Dezlipire Imobil

Situatia actuala (nainte de dezlipire alipire)				Situatia viitoare (după de lipire alipire)			
Id	Suprafața (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Id	Suprafața (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
100870	1800	A	TID	218199	1875	A	Lot 1
				218200	24	A	Lot 2
Total	1800mp	-	-		1899	-	-

Executant: *Gheorghe Alexandru*

An: 2024, 11.07.2024

Inspector

Semnat digital de
Daniel-Vladimir Iliș
 Data: 2024.07.29
 17:06:32 +03'00'

Confirmașterea modului de realizare la toate precizările
 la proiectul de amplasament și delimitare a imobilului

100870
 100870

Ștampilă LPTI

CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT P+M
SI IMPREJMUIRE TEREN

Oradea, Str. Valea Nucului,
Nr.Cad. 166870
Visky Stefan

TECHIPARE TECHNICO-EDILITARA

DATE INFORMATIVE:

Beneficiar : VISKY STEFAN

Wz. Cadastrol: 166870

Ms. C.F. 166870

Zonificare existentă și pasturată: U.T.R. EPISCOPIA BHOX

3. Initiala Teren studiat: 1 926.0 mp

S. Ločuri propose:

LÖT 1: 1 902.0 mp - Locumite m

LOT 2: 24.0 MP - *Drum public*

UTR
EPISCOPIA
BIHOR

UTR

Verificator/Export	Nume	Semnatura Carina Reforlat / Exportiza nr. / Data	Bensificator:	19/2023	Proiect nr.
	SC. OGAS STUDIO S.R.L.	J5/334/2018 CUI 38091659			
	Adresa: Oradea, str. Gheorghe Dala, nr. 10 E-mail: ogasstudio@yahoo.ro Tel: 0746-748.181 / 07450126.871				
Titlu	Scara:	1:500	proiect:	Faza:	P.D.
Elaborat:	Arh. Gavrilas Adela				
Proiectat:	Arh. Spiridon Luiza				
Executat:	Arh. Spiridon Luiza				
Data listarii:			Planşa nr. U-04		
ECHIPARE TEHNICO-EDILIARA					

[illegible]