



# 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

*V - ARHITECT ȘEF*  
*596*

### Proiect de HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reconversie funcțională din zonă industrială în zonă mixtă; Construire ansamblu de locuințe colective, funcțiuni complementare și dotări, zona str.Peței – str.Depozitului, nr.cad.186716, 172158, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444, 198937, 198938, Oradea**

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.336074/2/22.08.2025, întocmit de către Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – *Reconversie funcțională din zonă industrială în zonă mixtă; Construire ansamblu de locuințe colective, funcțiuni complementare și dotări, zona str.Peței – str.Depozitului, nr.cad.186716, 172158, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444, 198937, 198938, Oradea*, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.2463/25.05.2022, la inițiativa beneficiarului [REDACTED] proiect elaborat către SC Archistuff Studio SRL, arh.Sim Rodica și arh.Popa Silviu, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind reconversia funcțională a unei suprafețe de teren din zonă industrială în zonă mixtă în vederea construirii unui ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare și dotări, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în cartier Velența. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat cuprinde mai multe UTR-uri, respectiv UTR Ei – *Zonă de activități economice cu caracter industrial*, UTR UEi - *Zonă de urbanizare - activități economice cu caracter industrial*, UTR Ed - *Gospodărire comunală - Zonă aferentă infrastructurii edilitare*

Regimul de înălțime maxim admis este (1-3S)+P+4E;

POT maxim admis = 60,0%; CUT maxim admis = 1,2

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Peței și str.Depozitului

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață totală de 63214,0mp este identificat cu nr.cad.186716 înscris în CF nr.186716 (proprietar SC Prodchim SRL), nr.cad.172158 înscris în CF nr.172158 (proprietari SC Prodchim SRL, SC Elka Prod Com SRL), nr.cad.207444 înscris în CF nr.207444 (proprietar SC Elka Prod Com SRL), nr.cad.207443 înscris în CF nr.207443 (proprietar SIV Immobilien Verwaltung GmbH), nr.cad.200674 înscris în CF nr.200674 (proprietar [REDACTED]), nr.cad.194683 înscris în CF nr.194683, nr.cad.188663 înscris în CF nr.188663 (proprietar SC Yaya Concept SRL), la care se adaugă suprafața de 1675 mp identificată cu nr.cad.198937 înscris în CF nr. 198937, 198938 înscris în CF nr. 198938 (proprietar Municipiul Oradea)

Retele tehnico edilitare În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare

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

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

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

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

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

### Hotărâște:

**Art.1.** Se aprobă Planului Urbanistic Zonal – *Reconversie funcțională din zonă industrială în zonă mixtă; Construire ansamblu de locuințe colective, funcțiuni complementare și dotări, zona str.Peței – str.Depozitului,*



nr.cad.186716, 172158, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444, 198937, 198938, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Documentația de urbanism studiază aria delimitată de str. Rampei, str. Peței, Pârul Peța și calea ferată; Aria studiată extinsă se întinde până la str. Depozitului (pentru reglementarea circulației și a terenului identificat cu nr.cad.198937, 198938, 172158 destinat implementării unui proiect public. Suprafața de teren reglementată prin PUZ este de 63214,0mp (în acte 63540mp) la care se adaugă S=1675 mp (terenul rezervat proiectului public);

Prin PUZ se propune reconversia funcțională a unei suprafețe de teren din UTR Ei în UTR de tip M3 în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare și dotări, stabilindu-se

- 1) Etapizarea urbanizării prin împărțirea zonei studiate în 2 etape;
- 2) Reglementări urbanistice pentru etapa 1 de dezvoltare;
- 3) Dezvoltarea rețelei stradale, pe zona studiată

1. Dezvoltarea zonei studiate se va realiza în mod etapizat; În prima etapă se propune reconversia funcțională parțială a zonei studiate din zona industrială în zonă mixtă; Terenul propus pentru dezvoltare în etapa a 2-a rămâne în UTR Ei (cu reglementările specifice stabilite prin PUG), cu posibilitatea unei reconversii prin elaborarea unei noi documentații de urbanism

2. În prima etapă se reglementează suprafața de teren de 63214,0mp identificat cu nr.cad.186716, 207443, 207444, 172158, 200674, 200674, 194683, 188663, și terenul identificat cu nr.cad.198937, 198938;

#### 2.1. Reglementări pentru subzona mixtă

Se propun operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare rezultând 3 loturi destinate construirii și loturi destinate dezvoltării rețelei stradale;

- Loturile 01 și 02 vor fi destinate construirii unor imobile cu funcțiune mixtă, cu următoarele reglementări:
  - Funcțiuni admise: locuințe colective și alte funcțiuni din cele admise în UTR M3 conform RLU aferent PUG;
  - Regim max.de înălțime: (1-3S/D)+P+8E; Hmax: 33,0m;
  - POT max = 50%, CUT max = 2,88;

- Retragera minimă față de aliniament: - lot 01 – min 6,0m de la aliniamentul str.Rampei, min 6,0m de la aliniamentul drumului nou ce se va constitui în partea vestică, min 10,0m față de drumul cese va constitui la sud între lot 01 și lot 02, min 12,5m față de drumul ce se va constitui în partea estică; lot 02 - min 6,0m de la aliniamentul str.Peței, min 6,0m de la aliniamentul drumului nou ce se va constitui în partea vestică, min 10,0m față de drumul ce se va constitui la nord între lot 01 și lot 02, min 12,5m față de drumul ce se va constitui în partea estică

- Retrageri față de mejdii: lot 01 – min 6,0m față de lot 03, lot 03 – min 3,m față de lot 01.;
- Se vor amenaja locuri de parcare cu respectarea prevederilor cuprinse în anexa 2 din RLU aferent PUG;
- Zone verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 30% (pentru parcele comune) respectiv 25% (pentru parcele de colț) din suprafața totală a parcelei,
- Platformele destinate colectării deșeurilor menajere, vor fi racordate la rețeaua de apă și canalizare, fiind prevăzute cu acces controlat;

- Între SUTR M3 și SUTR Ei se va prevedea o zonă de delimitare (străzi și perdea verde)
- În cazul în care va fi necesară amplasarea de posturi TRAF0, acestea vor fi subterane sau integrate în ansamblu;
- Lotul 03, în suprafața de 2744 mp va fi destinat unor funcțiuni de tip Is, cu reglementările specifice descrise în RLU aferent PUG, fără elaborare PUD, și va fi transferat în proprietatea municipiului Oradea (conform declarațiilor autentificate notarial nr.592/03.06.2024, 612/06.06.2024, 584/03.06.2024)

- În planșa U12 se propune un scenariu de mobilare a celor 3 loturi (locuințe colective cu funcțiuni complementare pe loturile 1 și 2, gradiniță pe lotul 3);

#### 2.2 Reglementări pentru subzona ED

În planșa U10.1 sunt stabilite reglementările urbanistice pe terenul pe care se va construi stația termică geotermală în cadrul proiectului public "Valorificare energiei geotermale cu pompe pentru producerea agentului termic de încălzire și apă caldă în cartierul Nufarul 1 Oradea"

- Funcțiuni admise - Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone Activități conexe - administrative, social
- POT max = 60 % CUT max = 1,2
- Regim maxim de înălțime- 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
- Retrageri față de aliniament: minim - 1 m
- Retrageri laterale: minim - 2,5 m
- Retrageri spate - minim 1,5 m

Restul suprafeței de teren din zona de studiu va rămâne în SUTR Ei (cu reglementările specifice UTR Ei stabilite prin PUG și cu posibilitatea de reconversie funcțională în baza unei noi documentații de urbanism;

3) Dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată

Se propune:



- lărgirea etapizată a străzilor existente: str. Peței și str. Căii Ferate la profil transversal de 16,0m, conform PUG (profil 1), str. Rampei și str. Depozitului (pe direcția est-vest), la profil transversal de 12,0m (profil 2);
- prelungirea str. Depozitului (pe direcția nord-sud) la profil transversal de min 10,3m (profil 3); Din str. Depozitului se prevede o posibilitate privind deschiderea unui drum public cu profil transversal de 10,0m (profil 4) care va putea realiza o legătură cu str. Eforiei și un drum cu profil transversal de 8,6m (profil 5) care va putea realiza o legătură cu str. Tăbăcarilor
- constituirea unor drumuri publice cu profil transversal de 7,5m în partea estică a amplasamentului studiat. Între lot 02 și lot 01, respectiv lot 03 se propune un drum public cu profil variabil între 6,0m și 13,0m;
- se prevede o posibilitate de deschidere a unui drum cu profil transversal de 14,0m și pe zona ce va putea fi studiată într-o altă etapă (daca se va dori o dezvoltare în acest sens);

Astfel, conform declarațiilor autentificate notarial nr.592/03.06.2024, 612/06.06.2024, 584/03.06.2024, beneficiarii PUZ-ului se angajează că după aprobarea documentației de urbanism va proceda la dezmembrarea și cedarea/renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului necesar constituirii drumurilor publice propuse conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare întocmit de către ing. Szallo Asrian., în concordanță cu propunerea din PUZ

SIV Immobilien Verwaltung GMBH este reprezentată prin avocat Ciobănescu Dumitru Cristian (procura nr.461/2024 tradusă și apostilată)

Dupa aprobarea PUZ-ului si dupa parcurgerea procedurii descrisa la capitolul urmator "Asigurarea utilitatilor" (adica dupa finalizarea retelelor de utilitati si a amenajarilor drumurilor), prin grija beneficiarului, documentatia cadastrala, impreuna cu actul de renuntare se va inregistra la Directia Patrimoniu Imobiliar, in vederea trecerii in domeniul public cu destinatia de drum public.

Pe perioada in care drumurile sunt in proprietate privata, se instituie dreptul de servitute in favoarea tuturor beneficiarilor ulteriori ai loturilor construite deservite.

Acest drept de servitute se va inscrie in CF-urile noi deschise pentru parcelele rezultate, prin grija investitorilor."

#### Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora pe cheltuiela beneficiarilor (pe drumurile specificate în planșa U15), conform declarațiilor autentificate notarial nr.592/03.06.2024, 612/06.06.2024, 584/03.06.2024.

Autorizarea construcțiilor pe zona studiată prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, drumuri - inclusiv strat de uzură), urmând ca aceste dotări să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe terenul studiat prin PUZ;

Această mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției J uridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe terenul studiat, prin grija Direcției Arhitect-Sef.

Procedura ulterioara emiterii autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei aferente prezentei documentatii de urbanism cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica), precum si cu amenajarea drumurilor de acces, astfel incat toata infrastructura edilitara să poată deveni proprietate publică, este următoarea:

- 1) La finalizarea rețelelor de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), cu ocazia organizării recepției la terminarea lucrărilor, va participa și un reprezentant desemnat de compania furnizoare (CAO / Electrica Furnizare), a carui accept va fi obligatoriu ca și condiție de admitere a recepției la terminarea lucrărilor (conform HCL nr. 782/2018);
- 2) După finalizarea amenajării drumurilor (cu destinație publică conform PUZ), cu ocazia organizării recepției la terminarea lucrărilor, va participa și un reprezentant desemnat de către Direcția Tehnică din cadrul Primăriei Oradea, a carui accept va fi obligatoriu ca și condiție de admitere a recepției la terminarea lucrărilor.
- 3) În condițiile în care s-au admis recepțiile la terminarea lucrărilor, fără obiecțiuni, conform reglementărilor legale în vigoare, pentru categoriile de lucrări de construcții edilitare și drumuri conform alinietelor de mai sus, se poate proceda la preluarea terenului aferent drumurilor prevăzute cu caracter public, în domeniul public al municipiului Oradea, prin grija Direcției Patrimoniului Imobiliar.
- 4) După parcurgerea celor 3 etape anterioare, se poate prelua sistemul de rețele de instalații (apa, canalizare menajeră și pluvială), precum și amenajarea drumurilor publice de acces, de către municipiul Oradea, conform HCL nr. 782/2018

Conform HCL nr.137/2018, toate imobilele tip condomeniu nou construite trebuie racordate în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea

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

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

**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, [REDACTED] prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Directia Patrimoniului Imobiliar
- Directia Juridica
- Directia Tehnica
- DMPFI
- Primarul Municipiului Oradea;
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul [www.oradea.ro](http://www.oradea.ro)

**PRIMAR,  
Florin Birta**



**PROIECT AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
Eugenia Borbei**

A blue ink handwritten signature of Eugenia Borbei is written over the text "PROIECT AVIZAT, SECRETAR GENERAL Eugenia Borbei".





România  
Județul Bihor  
Municipiul Oradea  
Primar

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

Nr. înregistrare: 336074/1.  
Data: 22.08.2025

## REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUZ - Reconversie funcțională din zonă industrială în zonă mixtă; Construire ansamblu de locuințe colective, funcțiuni complementare și dotări, zona str.Peței – str.Depozitului, nr.cad.186716, 172158, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444, 198937, 198938, Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Reconversie funcțională din zonă industrială în zonă mixtă; Construire ansamblu de locuințe colective, funcțiuni complementare și dotări, zona str.Peței – str.Depozitului, nr.cad.186716, 172158, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444, 198937, 198938, Oradea*

Documentația elaborată de către SC Archistuff Studio SRL, arh.Sim Rodica și arh.Popa Silviu, specialiști cu drept de semnătură RUR, la inițiativa beneficiarului [REDACTED], a fost înregistrată cu nr.209834/23.05.2024;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism urbanism nr.2463/25.05.2022;

P.U.Z-ul a fost avizat de Direcția Arhitect Sef (aviz nr.1021/02.06.2022, aviz 1265/06.07.2023 și aviz nr.899/16.04.2024, fundamentate tehnic de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată).

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a publicului întocmindu-se raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.202183/16.05.2024;

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

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

**PROPUN:**  
**CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**

Aprobarea proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal – *Reconversie funcțională din zonă industrială în zonă mixtă; Construire ansamblu de locuințe colective, funcțiuni complementare și dotări, zona str.Peței – str.Depozitului, nr.cad.186716, 172158, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444, 198937, 198938, Oradea*

INIȚIATOR  
PRIMAR  
Florin Birta



www.oradea.ro





Nr. înregistrare: 336074/2

Data: 22.08.2025

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobare Plan Urbanistic Zonal - Reconversie funcțională din zonă industrială în zonă mixtă; Construire ansamblu de locuințe colective, funcțiuni complementare și dotări, zona str.Peței – str.Depozitului, nr.cad.186716, 172158, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444, 198937, 198938, Oradea**

Prezenta lucrare depusă cu nr.209834/23.05.2024 și completată cu nr.234757/12.06.2024, în faza de P.U.Z., proiect întocmit de către SC Archistuff Studio SRL, arh.Sim Rodica și arh.Popa Silviu, specialist cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat la inițiativa beneficiarului [REDACTED] în baza certificatului de urbanism nr.2463/25.05.2022, în scopul stabilirii condițiilor privind reconversia funcțională a unei suprafețe de teren din zonă industrială în zonă mixtă în vederea construirii unui ansamblu de locuințe cu funcțiuni complementare și dotări, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

#### **Încadrarea în localitate. Situația existentă**

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în cartier Velența Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat cuprinde mai multe UTR-uri, respectiv UTR Ei – *Zonă de activități economice cu caracter industrial*, UTR UEi - *Zonă de urbanizare - activități economice cu caracter industrial*, UTR Ed - *Gospodărire comună* - *Zonă aferentă infrastructurii edilitare*

Regimul de înălțime maxim admis este (1-3S)+P+4E;

POT maxim admis = 60,0%; CUT maxim admis = 1,2

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Peței și str.Depozitului.

#### **Situația juridică**

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață totală de 63214,0mp este identificat cu nr.cad.186716 înscris în CF nr.186716 (proprietar SC Prodchim SRL), nr.cad.172158 înscris în CF nr.172158 (proprietari SC Prodchim SRL, SC Elka Prod Com SRL), nr.cad.207444 înscris în CF nr.207444 (proprietar SC Elka Prod Com SRL), nr.cad.207443 înscris în CF nr.207443 (proprietar SIV Immobilien Verwaltungsgesellschaft GmbH), nr.cad.200674 înscris în CF nr.200674 (proprietar [REDACTED]), nr.cad.194683 înscris în CF nr.194683, nr.cad.188663 înscris în CF nr.188663 (proprietar SC Yaya Concept SRL), la care se adaugă suprafața de 1675 mp identificată cu nr.cad.198937 înscris în CF nr. 198937, 198938 înscris în CF nr. 198938 (proprietar Municipiul Oradea).

**Rețele tehnico-edilitare:** În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare

#### **Propuneri de dezvoltare urbanistică**

Documentația de urbanism studiază aria delimitată de str. Rampei, str.Peței, Pârul Peța și calea ferată; Aria studiată extinsă se întinde până la str.Depozitului (pentru reglementarea circulației și a terenului identificat cu nr.cad.198937, 198938, 172158 destinat implementării unui proiect public. Suprafața de teren reglementată prin PUZ este de 63214,0mp (în acte 63540mp) la care se adaugă S=1675 mp (terenul rezervat proiectului public);

Prin PUZ se propune reconversia funcțională a unei suprafețe de teren din UTR Ei în UTR de tip M3 în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare și dotări, stabilindu-se



- 1) Etapizarea urbanizării prin împărțirea zonei studiate în 2 etape;
- 2) Reglementari urbanistice pentru etapa 1 de dezvoltare;
- 3) Dezvoltarea rețelei stradale, pe zona studiată

1. Dezvoltarea zonei studiate se va realiza în mod etapizat; În prima etapă se propune reconversia funcțională parțială a zonei studiate din zona industrială în zonă mixtă; Terenul propus pentru dezvoltare în etapa a 2-a rămâne în UTR Ei (cu reglementările specifice stabilite prin PUG), cu posibilitatea unei reconversii prin elaborarea unei noi documentații de urbanism

2. În prima etapă se reglementează suprafața de teren de 63214,0mp identificat cu nr.cad.186716, 207443, 207444, 172158, 200674, 200674, 194683, 188663, și terenul identificat cu nr.cad.198937, 198938;

### 2.1. Reglementări pentru subzone mixtă

Se propun operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare rezultând 3 loturi destinate construirii și loturi destinate dezvoltării rețelei stradale;

- Loturile 01 și 02 vor fi destinate construirii unor imobile cu funcțiune mixtă, cu următoarele reglementări:

- Funcțiuni admise: locuințe colective și alte funcțiuni din cele admise în UTR M3 conform RLU aferent PUG;

- Regim max.de înălțime: (1-3S/D)+P+8E; Hmax: 33,0m;

- POT max = 50%, CUT max = 2,88;

- Retragera minimă față de aliniament: - lot 01 – min 6,0m de la aliniamentul str.Rampeii, min 6,0m de la aliniamentul drumului nou ce se va constitui în partea vestică, min 10,0m față de drumul cese va constitui la sud între lot 01 și lot 02, min 12,5m față de drumul ce se va constitui în partea estică; lot 02 - min 6,0m de la aliniamentul str.Peței, min 6,0m de la aliniamentul drumului nou ce se va constitui în partea vestică, min 10,0m față de drumul ce se va constitui la nord între lot 01 și lot 02, min 12,5m față de drumul ce se va constitui în partea estică

- Retrageri față de mejdii: lot 01 – min 6,0m față de lot 03, lot 03 – min 3,m față de lot 01.;

- Se vor amenaja locuri de parcare cu respectarea prevederilor cuprinse în anexa 2 din RLU aferent PUG;

- Zone verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 30% (pentru parcele comune) respectiv 25% (pentru parcele de colț) din suprafața totală a parcelei,

- Platformele destinate colectării deșeurilor menajere, vor fi racordate la rețeaua de apă și canalizare, fiind prevăzute cu acces controlat;

- Între SUTR M3 și SUTR Ei se va prevedea o zonă de delimitare (străzi și perdea verde)

- În cazul în care va fi necesară amplasarea de posturi TRAFU, acestea vor fi subterane sau integrate în ansamblu;

- Lotul 03, în suprafață de 2744 mp va fi destinat unor funcțiuni de tip Is, cu reglementările specifice descrise în RLU aferent PUG, fără elaborare PUD, și va fi transferat în proprietatea municipiului Oradea (conform declarației autentificate notarial nr.531/20.05.2024)

- În planșa U12 se propune un scenariu de mobilare a celor 3 loturi (locuințe colective cu funcțiuni complementare pe loturile 1 și 2, grădiniță pe lotul 3);

### 2.2 Reglementări pentru subzona ED

În planșa U10.1 sunt stabilite reglementările urbanistice pe terenul pe care se va construi stația termică geotermală în cadrul proiectului public "Valorificare energiei geotermale cu pompe pentru producerea agentului termic de încălzire și apă caldă în cartierul Nufarul 1 Oradea"

- Funcțiuni admise - Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone Activități conexe - administrative, social

- POT max = 60 % CUT max = 1,2

- Regim maxim de înălțime- 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

- Retrageri față de aliniament: minim - 1 m

- Retrageri laterale: minim - 2,5 m

- Retrageri spate - minim 1,5 m



Restul suprafeței de teren din zona de studiu va rămâne în SUTR Ei (cu reglementările specifice UTR Ei stabilite prin PUG și cu posibilitatea de reconversie funcțională în baza unei noi documentații de urbanism;

### 3) Dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată

Se propune:

- lărgirea etapizată a străzilor existente: str. Peței și str. Căii Ferate la profil transversal de 16,0m, conform PUG (profil 1), str. Rampei și str. Depozitului (pe direcția est-vest), la profil transversal de 12,0m (profil 2);

- prelungirea str. Depozitului (pe direcția nord-sud) la profil transversal de min 10,3m (profil 3); Din str. Depozitului se prevede o posibilitate privind deschiderea unui drum public cu profil transversal de 10,0m (profil 4) care va putea realiza o legătură cu str. Eforiei și un drum cu profil transversal de 8,6m (profil 5) care va putea realiza o legătură cu str. Tăbăcarilor

- constituirea unor drumuri publice cu profil transversal de 7,5m în partea estică a amplasamentului studiat. Între lot 02 și lot 01, respectiv lot 03 se propune un drum public cu profil variabil între 6,0m și 13,0m;

- se prevede o posibilitate de deschidere a unui drum cu profil transversal de 14,0m și pe zona ce va putea fi studiată într-o altă etapă (daca se va dori o dezvoltare în acest sens);

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarațiilor autentificate notarial nr.592/03.06.2024, 612/06.06.2024, 584/03.06.2024, beneficiarii PUZ-ului se angajează că după aprobarea documentației de urbanism va proceda la dezmembrarea și cedarea/renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului necesar constituirii drumurilor publice propuse conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare întocmit de către ing. Szallo Asrian., în concordanță cu propunerea din PUZ

SIV Immobilien Verwaltungsgs GMBH este reprezentată prin avocat Ciobănescu Dumitru Cristian (procura nr.461/2024 tradusă și apostilată)

#### Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora pe cheltuiela beneficiarilor

Conform HCL nr.137/2018, toate imobilele tip condomeniu nou construite trebuie racordate în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea

Prezentul PUZ a obținut:

- aviz de oportunitate nr.549/07.04.2022;
- aviz Arhitect-Sef nr.1021/02.06.2022, aviz 1265/06.07.2023 și aviz nr.899/16.04.2024
- aviz nr.6020221021478/23.11.2022 de la SDEE Transilvania Nord SA;
- aviz nr.39096/28.10.2022 de la Compania de Apă Oradea;
- aviz nr.119//2022 de la Temoficare Oradea SA
- aviz nr.15416/18.11.2022 de la STS
- decizia nr.1437/28.09.2022 de la Agentia pentru Protectia Mediului Bihor ;
- aviz nr.70/27.09.2022 de la DJC Bihor
- notificare nr.350/II.A/26.08.2022, de la DSP Bihor;
- adresa nr.47/C/37/19.01.2023 de la CN CFR
- Raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.202183/16.05.2024; În perioada destinată consultării publicului au fost înregistrate obiecțiuni care au fost soluționate conform descrierii prezentate în raport;

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

**propunem**  
**Consiliului Local al municipiului Oradea**

*Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reconversie funcțională din zonă industrială în zonă mixtă; Construire ansamblu de locuințe colective, funcțiuni complementare și dotări.*



zona str.Peței – str.Depozitului, nr.cad.186716, 172158, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444, 198937, 198938, Oradea,cu propunerile de organizare urbanistica a zonei si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate;

Documentatia de urbanism studiaza aria delimitată de str. Rampei, str.Peței, Pârul Peța si calea ferată; Aria studiată extinsă se întinde până la str.Depozitului (pentru reglementarea circulației și a terenului identificat cu nr.cad.198937, 198938, 172158 destinat implementării unui proiect public. Suprafața de teren reglementată prin PUZ este de 63214,0mp (în acte 63540mp) la care se adaugă S=1675 mp (terenul rezervat proiectului public);

Prin PUZ se propune reconversia funcțională a unei suprafețe de teren din UTR Ei in UTR de tip M3 în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare și dotări, stabilindu-se

- 1) Etapizarea urbanizării prin împărțirea zonei studiate in 2 etape;
- 2) Reglementari urbanistice pentru etapa 1 de dezvoltare;
- 3) Dezvoltarea rețelei stradale, pe zona studiată

1. Dezvoltarea zonei studiate se va realiza in mod etapizat; În prima etapă se propune reconversia funcțională parțială a zonei studiate din zona industrială în zonă mixtă; Terenul propus pentru dezvoltare in etapa a 2-a rămâne în UTR Ei (cu reglementarile specifice stabilite prin PUG), cu posibilitatea unei reconversii prin elaborarea unei noi documentații de urbanism

2. În prima etapă se reglementează suprafața de teren de 63214,0mp identificat cu nr.cad.186716, 207443, 207444, 172158, 200674, 200674, 194683, 188663, și terenul identificat cu nr.cad.198937, 198938;

#### 2.1. Reglementări pentru subzone mixtă

Se propun operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare rezultand 3 loturi destinate construirii și loturi destinate dezvoltării rețelei stradale;

- Loturile 01 și 02 vor fi destinate construirii unor imobile cu funcțiune mixtă, cu următoarele reglementări:

- Funcțiuni admise: locuințe colective și alte funcțiuni din cele admise in UTR M3 conform RLU aferent PUG;

- Regim max.de înălțime: (1-3S/D)+P+8E; Hmax: 33,0m;

- POT max = 50%, CUT max = 2,88;

- Retragera minimă față de aliniament: - lot 01 – min 6,0m de la aliniamentul str.Rampei, min 6,0m de la aliniamentul drumului nou ce se va constitui în partea vestică, min 10,0m față de drumul cese va constitui la sud între lot 01 și lot 02, min 12,5m față de drumul ce se va constitui în partea estică; lot 02 - min 6,0m de la aliniamentul str.Peței, min 6,0m de la aliniamentul drumului nou ce se va constitui în partea vestică, min 10,0m față de drumul ce se va constitui la nord între lot 01 și lot 02, min 12,5m față de drumul ce se va constitui în partea estică

- Retrageri față de mejdii: lot 01 – min 6,0m față de lot 03, lot 03 – min 3,m față de lot 01.;

- Se vor amenaja locuri de parcare cu respectarea prevederilor cuprinse in anexa 2 din RLU aferent PUG;

- Zone verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 30% (pentru parcele comune) respectiv 25% (pentru parcele de colț) din suprafața totala a parcelei,

- Platformele destinate colectării deșeurilor menajere, vor fi racordate la rețeaua de apa și canalizare, fiind prevazute cu acces controlat;

- Intre SUTR M3 si SUTR Ei se va prevedea o zona de delimitare (străzi și perdea verde)

- În cazul in care va fi necesară amplasarea de posturi TRAF0, acestea vor fi subterane sau integrate in ansamblu;

- Lotul 03, în suprafață de 2744 mp va fi destinat unor funcțiuni de tip Is, cu reglementarile specifice descrise in RLU aferent PUG, fără elaborare PUD , și va fi transferat în proprietatea municipiului Oradea (conform declarației autentificate notarial nr.531/20.05.2024)

- În planșa U12 se propune un scenariu de mobilare a celor 3 loturi (locuințe colective cu funcțiuni complementare pe loturile 1 si 2, gradiniță pe lotul 3);



## 2.2 Reglementări pentru subzona ED

În planșa U10.1 sunt stabilite reglementările urbanistice pe terenul pe care se va construi stația termică geotermală în cadrul proiectului public "Valorificare energiei geotermale cu pompe pentru producerea agentului termic de încălzire și apă caldă în cartierul Nufarul 1 Oradea"

- Funcțiuni admise - Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone Activități conexe - administrative, social

- POT max = 60 % CUT max = 1,2

- Regim maxim de înălțime- 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

- Retrageri față de aliniament: minim - 1 m

- Retrageri laterale: minim - 2,5 m

- Retrageri spată - minim 1,5 m

Restul suprafeței de teren din zona de studiu va rămâne în SUTR Ei (cu reglementările specifice UTR Ei stabilite prin PUG și cu posibilitatea de reconversie funcțională în baza unei noi documentații de urbanism;

3) Dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată

Se propune:

- lărgirea etapizată a străzilor existente: str. Peței și str.Căii Ferate la profil transversal de 16,0m, conform PUG (profil 1), str. Rampei și str.Depozitului (pe direcția est-vest), la profil transversal de 12,0m (profil 2);

- prelungirea str.Depozitului (pe direcția nord-sud) la profil transversal de min 10,3m (profil 3); Din str.Depozitului se prevede o posibilitate privind deschiderea unui drum public cu profil transversal de 10,0m (profil 4) care va putea realiza o legătură cu str.Eforiei și un drum cu profil transversal de 8,6m (profil 5) care va putea realiza o legătură cu str.Tăbăcarilor

- constituirea unor drumuri publice cu profil transversal de 7,5m în partea estică a amplasamentului studiat. Între lot 02 și lot 01, respectiv lot 03 se propune un drum public cu profil variabil între 6,0m și 13,0m;

- se prevede o posibilitate de deschidere a unui drum cu profil transversal de 14,0m și pe zona ce va putea fi studiată într-o altă etapă (daca se va dori o dezvoltare în acest sens);

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarațiilor autentificate notarial nr.592/03.06.2024, 612/06.06.2024, 584/03.06.2024, beneficiarii PUZ-ului se angajează că după aprobarea documentației de urbanism vor proceda la dezmembrarea și cedarea/renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului necesar constituirii drumurilor publice propuse conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare întocmit de către ing.Szallo Adrian., în concordanță cu propunerea din PUZ

SIV Immobilien Verwaltungs GMBH este reprezentată prin avocat Ciobănescu Dumitru Cristian (procura nr.461/2024 tradusă și apostilată)

Dupa aprobarea PUZ-ului, si dupa parcurgerea procedurii descrisa la capitolul urmator "Asigurarea utilitatilor" (adica dupa finalizarea retelelor de utilitati si a amenajarilor drumurilor), prin grija beneficiarului, documentatia cadastrala, impreuna cu actul de renuntare se va inregistra la Directia Patrimoniu Imobiliar, in vederea trecerii in domeniul public cu destinatia de drum public.

Pe perioada in care drumurile sunt in proprietate privata, se instituie dreptul de servitute in favoarea tuturor beneficiarilor ulteriori ai loturilor construite deservite.

Acest drept de servitute se va inscrie in CF-urile noi deschise pentru parcelele rezultate, prin grija investitorilor."

### Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora pe cheltuiela beneficiarilor (pe drumurile specificate în planșa U15), conform declarațiilor autentificate notarial nr.592/03.06.2024, 612/06.06.2024, 584/03.06.2024 .

Autorizarea construcțiilor pe zona studiată prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, drumuri), urmând ca aceste dotări să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe terenul studiat prin PUZ;



Această mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe terenul studiat, prin grija Direcției Arhitect-Sef.

Procedura ulterioara emiterii autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei aferente prezentei documentatii de urbanism cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica), precum si cu amenajarea drumurilor de acces, astfel incat toata infrastructura edilitara sa poata deveni proprietate publica, este urmatoarea:

- 1) La finalizarea retelelor de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica), cu ocazia organizariireceptiei la terminarea lucrarilor, va participa si un reprezentant desemnat de compania furnizoare (CAO / Electrica Furnizare), a carui accept va fi obligatoriu ca si conditie de admitere a receptiei la terminarea lucrarilor (conform HCL nr. 782/2018);
- 2) Dupa finalizarea amenajarii drumurilor (cu destinatie publica conform PUZ), cu ocazia organizarii receptiei la terminarea lucrarilor, va participa si un reprezentant desemnat de catre Directia Tehnica din cadrul Primariei Oradea, a carui accept va fi obligatoriu ca si conditie de admitere a receptiei la terminarea lucrarilor.
- 3) In conditiile in care s-au admis receptiile la terminarea lucrarilor , fara obiectiuni, conform reglementarilor legale in vigoare, pentru categoriile de lucrari de constructii edilitare si drumuri conform aliniatelor de mai sus, se poate proceda la preluarea terenului aferent drumurilor prevazute cu caracter public, in domeniul public al municipiului Oradea, prin grija Directiei Patrimoniului Imobiliar.
- 4) Dupa parcurgerea celor 3 etape anterioare , se poate prelua sistemul de retele de instalatii (apa, canalizare menajera si pluviala), precum si amenajarea drumurilor publice de acces, de către municipiul Oradea, conform HCL nr. 782/2018

Conform HCL nr.137/2018, toate imobilele tip condomeniu nou construite trebuie racordate în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea

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

Arhitect sef  
Fortiş Radu

Vizat GIS Carmen Cioflan

Consilier,  
Camelia Ciente





## Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef

Compartiment Urbanism si Avize

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

Aprob.  
Florin Birta  
Primar

Nr. înregistrare: 202183  
Data: 16.05.2024

Cod operator:16136

### RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind

Planul Urbanistic Zonal - Reconvertie functionala din zona industrială in zona mixta; Construire ansamblu de locuinte colective, str.Petei, nr. cadastral 186716, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444, Oradea

Prezenta lucrare înregistrată cu nr. 276135/03.08.2022, în vederea desfășurării procedurii de informare și consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, a fost elaborată de către arh.Sim Rodica, specialist cu drept de semnatura RUR, la inițiativa beneficiarului

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

- în 16.02.2022 s-au afișat în spațiul amenajat în acest scop, în cadrul primăriei și s-au postat pe pagina de internet [www.oradea.ro](http://www.oradea.ro) anunțul privind intenta de elaborare a documentației de PUZ-Reconvertie functionala din zona industrială în zona mixta; Construire ansamblu rezidențial, str.Petei, nr. cadastral 186716, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444, Oradea și planșele reprezentând: propuneri urbanistice;

- în data de 16.02.2022, s-a trimis pe mail, arhitectului, modelul de panou informativ pentru zona studiată;

- în 02.09.2022 s-au afișat în spațiul amenajat în acest scop, în cadrul primăriei și s-au postat pe pagina de internet [www.oradea.ro](http://www.oradea.ro) anunțul privind elaborarea documentației de urbanism PUZ-Reconvertie functionala din zona industrială în zona mixta; Construire ansamblu de locuinte colective, str.Petei, nr. cadastral 186716, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444, Oradea și planșele reprezentând: Reglementări urbanistice și Circulația terenurilor;

- în perioada **02.09.2022-26.09.2022** - organizarea consultării documentației de urbanism;

- în data de **01.09.2022** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse în zona de studiu, conform declarației notariale 1113/27.07.2022.

- în data de 31.08.2022, s-a trimis, pe mail, modelul de panou informativ pentru zona studiată;

În perioada **02.09.2022-26.09.2022** au fost înregistrate adrese cu obiecțiuni privind reglementările propuse prin documentația de urbanism.

Prin adresa înregistrată cu nr.252453/14.06.2023 și 320523/2023 elaboratorul PUZ-ului aduce la cunoștință obiecțiunile înregistrate, inclusiv la cele înregistrate ulterior perioadei de consultare a populației.

În acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal în forma avizată prin avizele Arhitectului-Sef nr.1265/06.07.2023 și Avizul Arhitect-Sef nr.899/26.04.2024, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism.

Arhitect Sef  
Radu Fortis

Director exec. adj.  
Adriana Lipoveanu

Consilier  
Alina Cadar

Vă aducem la cunoștință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr.679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

[www.oradea.ro](http://www.oradea.ro)

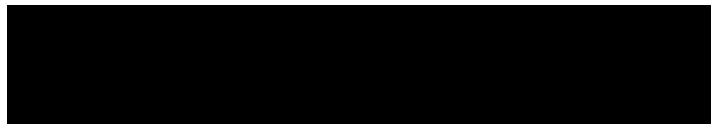


# **PUZ- RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA-CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE MEMORIU TEHNIC**

**FAZA: PUZ**



**BENEFICIAR**



**OBIECT**

PUZ -RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA-CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE

Mun. Oradea, strada Petei, Jud. Bihor, Nr. Cad. 186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444; 172158; 198937; 198938

**FAZA**

PUZ

**PROIECT NR.**

/ 2020

**PROIECTANT**

SC ARCHISTUFF STUDIO SRL

C.U.I.: R035719611 | Nr. inreg.: J5/442/26.02.2016

Punct de lucru: Mun. Oradea, Str. Iuliu Maniu, Nr. 38, Ap. 7, Jud. Bihor

T.: 0753 348 712

E.: office\_silviu@yahoo.com, archistuffstudio@gmail.com

**COORD. PROIECT DE SPECIALITATE  
URBANISM**

arh. SIM RODICA





**LISTA SEMNATURI**

**SEF PROIECT / PROIECTAT**

arh. POPA SILVIU-ADRIAN



**COORD. PROIECT DE SPECIALITATE  
URBANISM**

arh. SIM RODICA

**PROIECTAT**

B.I.A. ROMOCEA BOGDAN

C.I.F.: 33199156

arh. ROMOCEA BOGDAN-MIRCEA

**PROIECTAT**

arh. st. ROMAN RAUL-IONUT

**INTOCMIT**

arh. st. ROMAN RAUL-IONUT



## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

1. Pagina de titlu
2. Lista semnaturi
3. Borderou
4. Copie (CI) – HULBER MARIUS- CALIN
5. Extras CF
6. Extras de Plan Cadastral
7. Certificat de Urbanism

### 8. MEMORIU TEHNIC

#### Vol. I. MEMORIU DE PREZENTARE

##### 1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

##### 2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

##### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

##### 4. Concluzii – masuri in continuare

#### Vol. II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

##### I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

##### II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor



4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

### III. Zonificare functionala

#### II. Unitati si subunitati functionale

##### Prescriptii la nivel de zona

- A. Utilizare functionala
  1. Utilizari admise
  2. Utilizari admise cu conditionari
  3. Utilizari interzise
- B. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor
4. Caracteristicile loturilor: suprafete, forme, dimensiuni
5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament
6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela
8. Circulatii si accese
9. Stationarea autovehiculelor
10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor
11. Aspectul exterior al cladirilor
12. Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor
13. Spatii libere si spatii plantate
14. Imprejmuiri
- C. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
- IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale
- V. Unitati teritoriale de referinta

### B. PIESE DESENATE

|          |                                                   |             |
|----------|---------------------------------------------------|-------------|
| U01.     | Plan de incadrare in zona                         | sc. 1:6.000 |
| U02.     | Plan de incadrare in PUG reglementari UTR         | sc. 1:6.000 |
| U03.     | Plan de incadrare in PUG zonificare functionala   | sc. 1:6.000 |
| U04.     | Plan de situatie existent                         | sc. 1:2.000 |
| U04.1.   | Plan situatie existent zona sonda 4797- productie | sc. 1:500   |
| U05-U08. | Imagini situatie existenta                        | sc.-        |

|        |                                                  |             |
|--------|--------------------------------------------------|-------------|
| U09.   | Plan identificare disfunctionalitati- prioritati | sc. 1:2.000 |
| U09.1. | Analiza evaluare zgomot industrial               | sc. 1:3.000 |
| U09.2. | Plan identificare populatie tinta- gradinita     | sc. 1:5.000 |
| U10.   | Plan reglementari                                | sc. 1:2.000 |
| U10.1. | Plan reglementari- zona sonda 4797- productie    | sc. 1:500   |
| U11.   | Concept- Ipoteze de mobilare                     | sc.-        |
| U12.   | Plan mobilare orientativa                        | sc. 1:1.000 |
| U13.   | Plan proprietatea si circulatia terenurilor      | sc. 1:2.000 |
| U14.   | Plan retele edilitare existente                  | sc. 1:2.000 |
| U15.   | Plan retele edilitare existente- propuse         | sc. 1:2.000 |



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

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 2363 din 25. MAI 2022

În scopul: PUZ - RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA-  
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_

cu domiciliul / sediul în județul BH \_\_\_\_\_ municipiul/orașul/comuna Oradea  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cad. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, sau identificat prin: - Numar cadastral 186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444; 172158; - Numar CF 186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444; 172158;

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, HCL Oradea nr. 1008/21.12.2021.

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 186716; 200674; 194683; 188663; 207443; 207444; 172158

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

- imobil situat în zona de protecție CALE FERATA

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosința actuală:

- teren cu categoria de folosință din CF

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou - Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial

- destinație stabilită prin PUG nou - Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Zona fiscală C

**3. REGIMUL TEHNIC**

Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial

**I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL**

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

Activitatea industrială inițială s-a restrâns considerabil sau a încetat. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al



XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.  
Infrastructura urbană e în general degradată.  
Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

## CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat.

Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens masterplanuri și / sau PUZ. Temele tratate trebuie să vizeze:

- (a) reorganizarea activităților - economic și spațial
- (b) restructurarea și eficientizarea nucleelor funcționale supraviețuitoare ale fostelor mari unități industriale
- (c) segmentarea marilor unități
- (d) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield
- (e) reorganizarea / restructurarea și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici
- (f) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de tip industrial
- (g) dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane
- (h) îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic lent, transport în comun
- (i) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale
- (j) organizarea / reabilitarea spațiilor preuzinale / piețelor
- (k) reabilitarea spațiului public

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate / un grup de unități industriale.

PUZ vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Dezvoltările care se încadrează în prevederile prezentului regulament, se pot autoriza în baza avizării de către Direcția Arhitect Sef, sau în baza de PUD, în funcție de specificul amplasamentului și investiției. Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dacă parcelele învecinate nu se afla integrate într-o unitate teritorială de referință pentru care este interzisă în mod definitiv modificarea utilizării funcționale, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile 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 servituțiile 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 servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

## REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef;



Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Spațiile urbane de tip piață, piațetă, scuar etc, vor fi dedicate în cât mai mare măsură circulației și amenajărilor pietonale și vor include arbori, mobilier urban etc. Se va urmări organizarea traficului motorizat în așa fel, încât un număr cât mai mare a fronturilor care delimitează spațiile urbane menționate să fie pietonale. a fronturilor care delimitează spațiile urbane menționate să fie pietonale. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni industriale și de depozitare  
Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice  
Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, turistice - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Locuințe de serviciu, cu respectarea definiției acestora cf. Legii 114/1996, sau unitati de cazare temporara, in regim hotelier. Suprafața acestora nu va depăși 10% din suprafața desfășurată supratcrană totală la nivel de parcelă, sau zona industrială deservita.

Unitati de alimentatie publica, ce deservesc strict capacitatile industriale si de cazare ale zonei;

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private supratcrane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip, în afara celei permise cu conditionari.

Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin deschideri în vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii, parazitare.

Elemente supratcrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;

## III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

### REGIM ALINIERE

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.



În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ / PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau egală cu cea a clădirilor existente, învecinate.

## RETRAGERI

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m față de clădirile învecinate pe parcele adiacente.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se pot alipi de acesta, cu condiția respectării prevederilor normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare se va stabili prin studii / documentații tehnice / urbanistice, în cadrul cărora se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m față de clădirile învecinate pe parcele adiacente.

În toate cazurile se vor respecta prevederile Codului Civil și normele tehnice de securitate la incendiu;

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, se vor respecta prevederile normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu, precum și cele ale normelor tehnice ce definesc fluxul tehnologic specific desfășurării activității de bază.

## ELEMENTE VOLUMETRIE

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși  $(1-2S/D)+P+4+R$ .

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

## DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFETELE

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția integrării prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Prin excepție, în cazul parcelor în înțeles urban propuse, ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus,



constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUZ, în funcție de specificul activității desfășurate, cu condiția integrării prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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

## CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Dacă în fața amplasamentului există canalizare pluvială, se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public. Se interzice conducerea apelor pluviale spre parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.

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

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## CIRCULAȚIA PIETONILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și de staționare a autovehiculelor din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale.

Parcajele destinate vizitatorilor se pot organiza în afara incintei private, în funcție de specificul activității pe care o deservește. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

## ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), o parte din



suprafețe vor fi organizate ca spații verzi, recomandabil, de aliniament.

Se va prevedea un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

#### IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

##### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 1,2

Ve Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

#### I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

#### CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI SCHIMBATĂ PRIN PUZ.

Organizarea de ansamblu a culoarelor cursurilor de apă va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / PUZ întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora PUD, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor. Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu PUD.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către Direcția Arhitect Sef, dacă investiția se realizează din fonduri publice;

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui PUZ de urbanizare.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

Pentru zonele Ve delimitate ca arie de interes conservativ, conform planșei PUG\_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, se vor asigura următoarele măsuri:

- Menținerea coridoarelor de arbori, arbuști și vegetație ierboasă (inclusiv stufăriș) prezente de-a lungul cursurilor de apă, respectiv evitarea fragmentării și distrugerii vegetației specifice de mal pe tot parcursul râului în Oradea, de la Crișul Repede în amonte de Oradea și până la Lunca inferioară a Crișului Repede; păstrarea zonelor umede – inundabile – de-a lungul râului;
- Stoparea deversărilor de ape reziduale, reducerea poluării cursului Peței și interzicerea depozitării



- de deșeuri în zonă (eventualele coșuri de gunoi vor fi puse la distanță de cursul de apă);
- Refacerea (pe porțiunile unde e cazul), menținerea și conservarea vegetației ripariene, atât a celei de arbori și arbuști cât și a celei ierboase (stufărișuri); această vegetație va fi continuă între siturile Natura 2000 Lacul Peța și Lunca inferioară a Crișului; se va interzice fragmentarea ei;
- Păstrarea cursului natural al pârâului și păstrarea zonelor umede adiacente acestuia;
- Realizarea unor pasaje de trecere sau subtraversări pentru speciile protejate în zona căilor rutiere (mai ales pentru herpetofaună) cu diametrul de 70 cm din 100 în 100 de m atunci când se va reabilita sau se va amenaja calea rutieră (cum e cazul cartierului Grigorescu, care se suprapune parțial cu o astfel de zonă). Aceste subtraversări trebuie amenajate după consultarea specialiștilor și efectuarea de verificări în teren, doar în acele porțiuni unde există în prezent specii care ar putea fi periclitate de traficul rutier;
- Interzicerea defrișărilor și a schimbării modului de folosință al terenurilor din aria protejată și din zona tampon;
- Marcarea și amenajarea de poteci turistice tematice în preajma ariei protejate, care să pună în evidență importanța ecologică pe care o are cursul de apă și habitatele adiacente acestuia și care să aibă impact minim în mediu;
- Amenajarea zonelor de odihnă și recreere pe malul apei în acord cu statutul de arie protejată, deci cu un impact minim asupra mediului (nu se va folosi asfalt sau beton pentru alei pietonale, nu se va distruge covorul ierbos, mobilierul va fi din materiale naturale și nu se vor construi structuri care pot fi bariere pentru biodiversitate);
- Se va evita instalarea iluminatului public în apropierea ariei protejate (dacă e necesar, acesta va fi dispus dincolo de zona tampon sau la minimum 10 m de marginea ariei protejate).
- Numărul amenajărilor și al intervențiilor antropice va fi redus la minim, pentru păstrarea specificului natural al zonei. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă. Distanța minimă acceptabilă va fi determinată prin Planul de management, în funcție de zonele și speciile identificate de-a lungul pârâului;
- Marcarea corespunzătoare a zonelor importante din punct de vedere biologic și ecologic;
- Reducerea factorilor de poluare din vecinătatea ariei protejate, adică limitarea modului de folosință viitoare al terenuri situate în vecinătatea ariei, astfel încât să reducă impactul potențial pe care anumite funcțiuni pot să-l aibă asupra zonei protejate.

**SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**  
Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile 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 servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG\_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

## 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.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef;

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile



- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice
- (f) poduri și pasarele
- (g) circulații și amenajări pentru transport public;

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură.

## III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### REGIM ALINIERE

Nu e cazul.

### RETRAGERI

Nu e cazul.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

### ELEMENTE VOLUMETRIE

Nu e cazul.

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

Nu e cazul.

### DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFETELE

În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

În zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și / sau a PUZ de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a unora de tip Va sau Vs.

În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip Ve a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa PUG\_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”, ca și dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs. În acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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



## CIRCULAȚIA PIETONILOR

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) / PUZ și PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

## ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,5 m.

## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD / PUZ, ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

## IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,01

Aviz Arh. Sef nr. 549/2022 pentru - Reconversie functionala din zona industrială în zona mixtă - Construire ansamblu rezidențial

adresa: strada Peței, nr.cad.186716, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444

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

- 1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Aria delimitată de str. Rampei, str.Depozitului, Parul Peta și calea ferată;
2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti
  - Structura functionala mixta (incluzând locuinte colective și dotări de cartier) cu structura urbana coerenta, rezultat al armonizării functionale cu contextul urbanistic existent;
  - Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidentiata în plansa PUG\_06 "Reglementari urbanistice. Unitati Teritoriale de Referinta" și RLU-Cap.2 și Cap.3
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime corespunzătoare UTR de tip M3)
  - POT maxim = 40% (parcelele comune) ; - POT maxim = 50% ( parcelele de colț)
  - Regim maxim de înaltime propus : 2S/D+P+8E;



4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, zonelor verzi compacte
  - Se va studia dezvoltarea rețelei stradale în zona supusă conversiei funcționale astfel încât să se asigure acces direct din drumuri publice, la parcelele/ incintele create și se vor delimita zonele destinate obiectivelor de interes public ;
  - Se va studia extinderea rețelelor de utilități (alimentare cu energie electrică, apă și canalizare) în zona studiată;
  - Se vor amenaja locuri de parcare aferent funcțiunilor propuse, pe parcela/în incintă;
5. Capacitățile de transport admise:
  - autoturisme și autovehicole de max.3,5t;
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
  - avizele se vor solicita prin certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.Z.
7. Obligațiile initiatorului P.U.Z.-ului ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare a publicului
  - amplasarea a trei panouri informative privind elaborare PUZ în zona studiată prin panoul urbanistic
  - identificarea tuturor proprietarilor imobilelor situate în zona de studiu
8. Condiții și recomandări
  - Reconversia funcțională din zona destinată activităților economice de tip industrial în zona mixtă se va face pe baza de plan director (masterplan) pe zona delimitată specificată în prezentul aviz definindu-se funcțiunile propuse, delimitându-se zonele verzi (parcuri, scuaruri, grădini cu acces public nelimitat), zona destinată instituțiilor și serviciilor publice (învățământ prescolar, primar/gimnazial, servicii medicale) și zona destinată altor tipuri de activități economice stabilindu-se și o etapizare a dezvoltării cu zonele de studiu ale viitoarelor PUZ-uri.
  - Se va elabora PUZ pentru subzona I de studiu care va conține terenul care a generat PUZ-ul; Pentru această subzona se va stabili o etapizare a dezvoltării în care se va prevedea, în mod prioritar dezvoltarea rețelei stradale pentru descărcarea traficului generat de investiție și funcțiunile compatibile
  - Certificatul de urbanism pentru PUZ va avea ca scop "Reconversia funcțională din zona industrială în zona mixtă (masterplan) ; PUZ - Construire ansamblu rezidențial;
  - Reglementările PUZ-ului se vor corela cu contextul urbanistic existent și cu documentațiile de urbanism aprobate/avizate în zona;
  - se vor identifica soluții privind separarea funcțiunilor având în vedere că există proprietari ale unor parcele cuprinse în zona de studiu (etapa 2) care și-au exprimat dezacordul privind reconversia funcțională a întregii zone studiate;
  - 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);
  - Etapa I de consultare a fost deja parcursă

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>40</sup> pentru; **intocmire PUZ și obținere avize pentru reconversie funcțională din zona mixtă - construire ansamblu rezidențial**

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

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:



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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- |                                                                     |                                          |                                      |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | Alte avize/acorduri:                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    | <input type="checkbox"/> RCS&RDS     |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate     | <input type="checkbox"/> GTS TELECOM |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> SC TRANSGEX |

d.2) avize și acorduri privind:

- |                                                  |                                           |                                               |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|

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

☒ DJTS Bihor (STS) ☒ SN CFR ☐

d.4) studii de specialitate:

☐ ☐ ☐

☒ aviz Arhitect Șef

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

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

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

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

PRIMAR,  
Florin Birta

ARHITECT ȘEF,  
Radu Fortiș



SECRETAR GENERAL,  
Eugenia Borbei

INSPECTOR,  
Mirela Furdui

Achitat taxa de 643,2 lei conform chitanței nr. OP

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





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

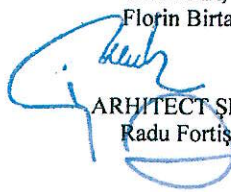
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

**Nr. 2463 din 25.05.2022**

de la data de 25.05.2023 până la data de 25.05.2024

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,  
Florin Birta  
  
ARHITECT ȘEF,  
Radu Fortiș  
  


SECRETAR GENERAL,  
Eugenia Borbei  
  
INSPECTOR,  
Mirela Furdui

Data prelungirii valabilității: 25.05.2023

Achitat taxa de 193 \_\_\_\_\_ lei conform chitanței nr. 210090/19.05.2023

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 186716 Oradea

Nr. cerere **67867**  
Ziua **21**  
Luna **05**  
Anul **2024**

Cod verificare  
100168269465



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Oradea, Str Rampei, Nr. 3, Jud. Bihor

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 186716                       | 11.527          |                        |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                        | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>24363 / 24/03/2014</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
| Act Notarial nr. cvc aut.l662, din 21/03/2014 emis de BNP Valean Mihaela Codruta;                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) S.C. PRODCHIM S.R.L., CIF:52387                                                                                                                                             | A1        |
| <b>92411 / 20/11/2014</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
| Act Normativ nr. HCL 658, din 28/08/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA (HCL 754/2014 Consiliul Local Oradea, HCL 594/2014 Consiliul Local Oradea, Decizia de expropriere 529/2014 - AIO, Adeverinta nr 47015/2014 eliberata OCPI Bihor, documentatie cadastrala receptionata OCPI Bihor); |                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
| B4                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Se noteaza suprapunerea partiala pentru suprafata de 150 mp din imobilul cu nr cad 186716 cu imobilul cu nr cad 189363 reprezentand amplasamentul lucrarii de utilitate publica " Realizarea unei piste de biciclisti pe relatia Pod Sovata -Baile 1 Mai " -Tronson 3. | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                             |           |

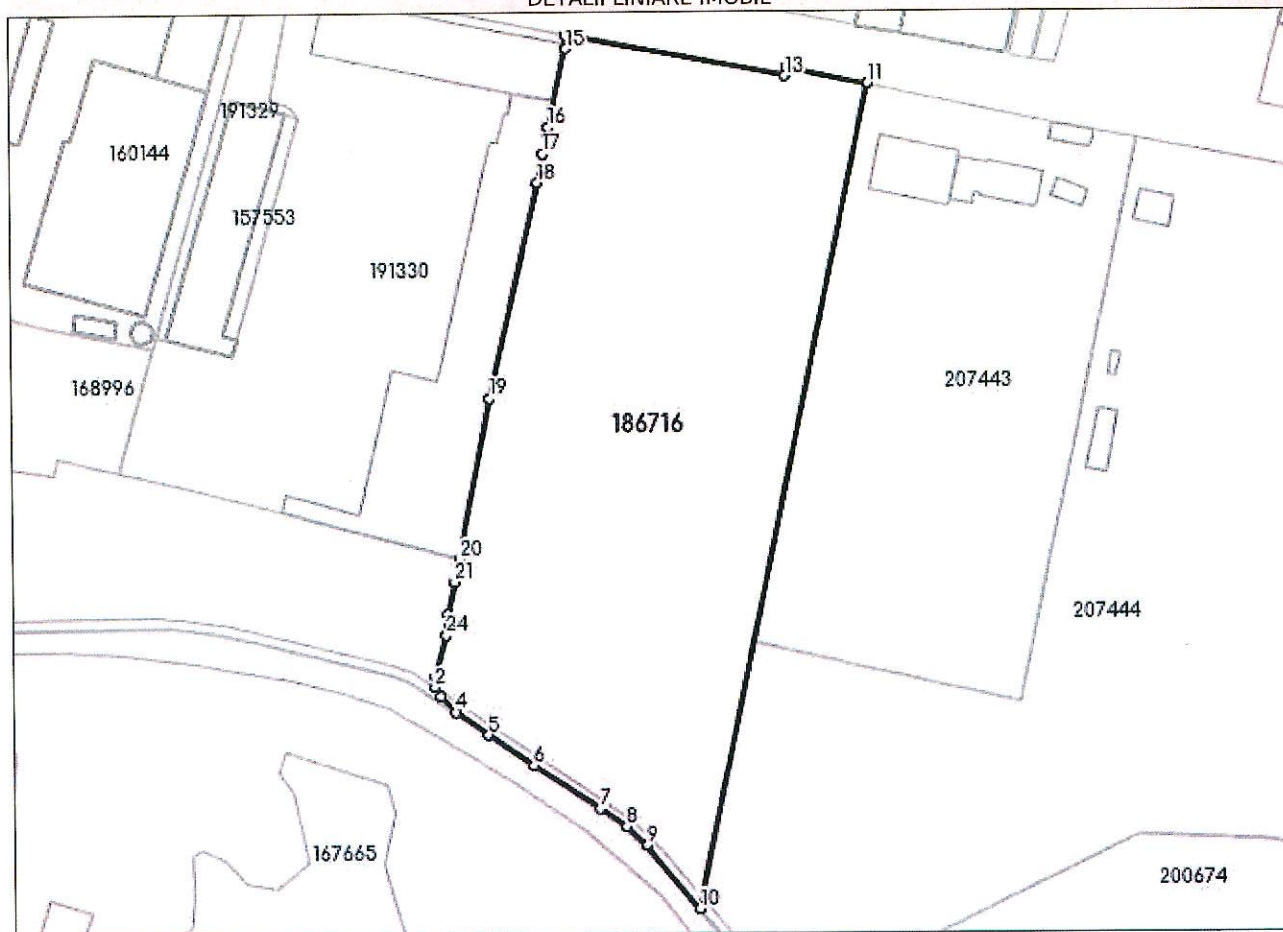
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 186716       | 11.527          |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 11.527         | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|-------------------------|
| 1             | 2             | 2.373                   | 2             | 3             | 2.55                    |
| 3             | 4             | 4.949                   | 4             | 5             | 8.895                   |
| 5             | 6             | 12.175                  | 6             | 7             | 17.884                  |
| 7             | 8             | 7.15                    | 8             | 9             | 6.273                   |
| 9             | 10            | 18.49                   | 10            | 11            | 190.099                 |
| 11            | 12            | 18.595                  | 12            | 13            | 2.055                   |



| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) | Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| 13               | 14               | 49.998                      | 14               | 15               | 2.958                       |
| 15               | 16               | 18.099                      | 16               | 17               | 6.201                       |
| 17               | 18               | 6.648                       | 18               | 19               | 49.702                      |
| 19               | 20               | 36.964                      | 20               | 21               | 5.278                       |
| 21               | 22               | 7.312                       | 22               | 23               | 2.534                       |
| 23               | 24               | 2.366                       | 24               | 1                | 9.695                       |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/05/2024, 19:06

# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 2.000, intravilan

|                     |                         |                           |
|---------------------|-------------------------|---------------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafața măsurată (mp) | Adresa imobilului         |
| 186716              | 11527                   | Oradea, str. Rampei nr. 3 |
| Cartea Funciară nr. | U.A.T.                  | Municipiul Oradea         |

| INVENTAR DE COORDONATE                 |            |            |      |            |            |
|----------------------------------------|------------|------------|------|------------|------------|
| Sistem de proiecție: Stereografic 1970 |            |            |      |            |            |
| Pct.                                   | X (m)      | Y (m)      | Pct. | X (m)      | Y (m)      |
| 64                                     | 619979.889 | 268979.697 | 84   | 620114.980 | 269059.150 |
| 66                                     | 619989.248 | 268982.227 | 83   | 620116.990 | 269059.580 |
| 63                                     | 619991.548 | 268982.783 | 89   | 620113.157 | 269077.776 |
| 62                                     | 619994.076 | 268982.615 | 90   | 619927.129 | 269038.645 |
| 65                                     | 620001.215 | 268984.198 | 71   | 619941.410 | 269026.900 |
| 61                                     | 620006.348 | 268985.428 | 70   | 619945.780 | 269022.400 |
| 60                                     | 620042.651 | 268992.385 | 69   | 619949.760 | 269016.460 |
| 45                                     | 620091.122 | 269003.378 | 68   | 619959.680 | 269001.580 |
| 44                                     | 620097.656 | 269004.606 | 67   | 619966.640 | 268991.590 |
| 43                                     | 620103.703 | 269005.978 | 48   | 619971.805 | 268984.348 |
| 42                                     | 620121.352 | 269009.988 | 47   | 619975.302 | 268980.846 |
| 59                                     | 620124.310 | 269010.030 | 46   | 619977.519 | 268979.587 |

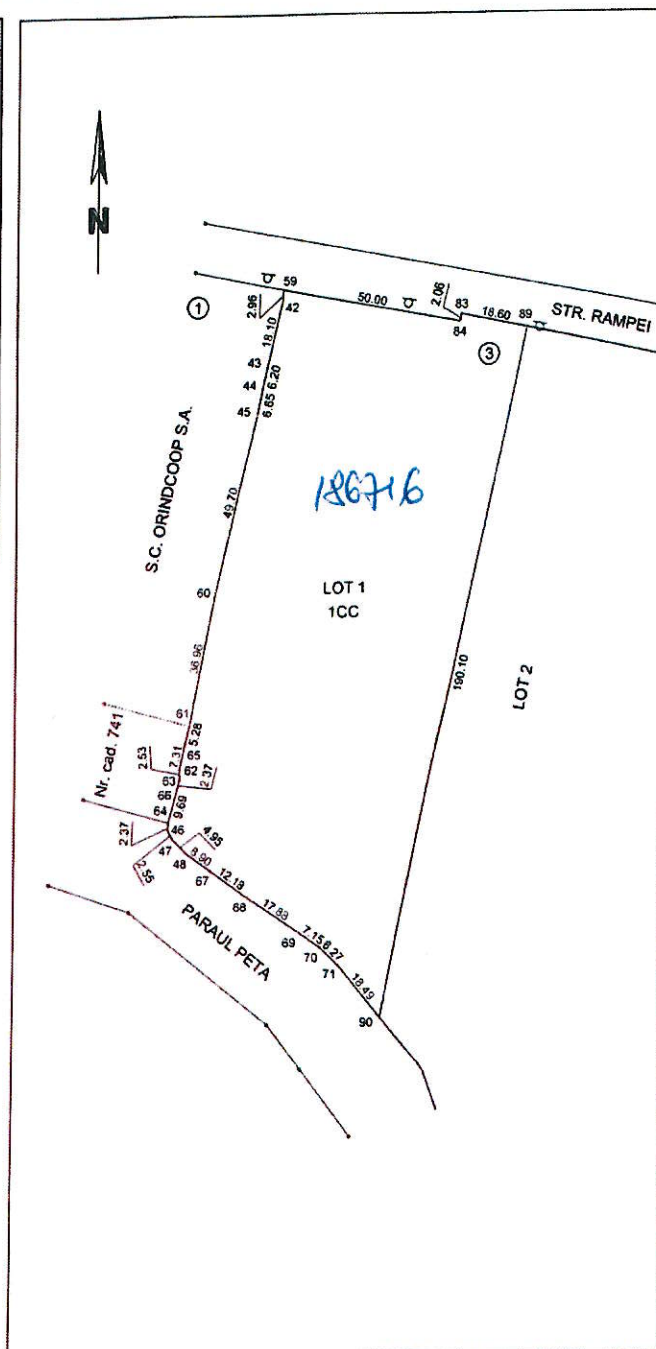
Suprafața măsurată = 11527 mp  
Suprafața din act = 11527 mp

Executant: ing. Iuhász Zsolt



Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date

Data: 26.02.2014



| A. Date referitoare la teren       |                                  |                             |                             |                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------|
| Nr. parcelă                        | Categorie de folosință           | Suprafața (mp)              | Valoare de impozitare (lei) | Mențiuni                                             |
| 1                                  | CC                               | 11527                       | 299702                      | Parțial împrejmuit cu gard de sârmă și gard de beton |
| Total                              |                                  | 11527                       | 299702                      | -                                                    |
| B. Date referitoare la construcții |                                  |                             |                             |                                                      |
| Cod constr.                        | Suprafața construită la sol (mp) | Valoare de impozitare (lei) | Mențiuni                    |                                                      |
| -                                  | -                                | -                           | -                           |                                                      |
| Total                              | -                                | -                           | -                           |                                                      |



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 172158 Oradea

Nr. cerere 67862  
Ziua 21  
Luna 05  
Anul 2024

Cod verificare

100168268666



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:10344 NDF  
Nr. cadastral vechi:8863

**Adresa:** Loc. Oradea, Str Rampei, Jud. Bihor

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp)                    | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A1      | 172158                       | Din acte: 4.650<br>Masurata: 4.349 | Teren intravilan       |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale        |                                                                                                                                                    | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>24135 / 22/02/2022</b>                                                    |                                                                                                                                                    |           |
| Act Notarial nr. CVC NR 230, din 21/02/2022 emis de Dimitriu Georgel Irinel; |                                                                                                                                                    |           |
| B3                                                                           | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) ELKA PROD COM S.R.L., CIF:73541, -1/2 parte | A1 / B.4  |
| <b>30037 / 04/03/2022</b>                                                    |                                                                                                                                                    |           |
| Act Notarial nr. CVC NR 230, din 21/02/2022 emis de Dimitriu Georgel Irinel; |                                                                                                                                                    |           |
| B5                                                                           | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) PRODCHIM SRL, CIF:52387                     | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

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

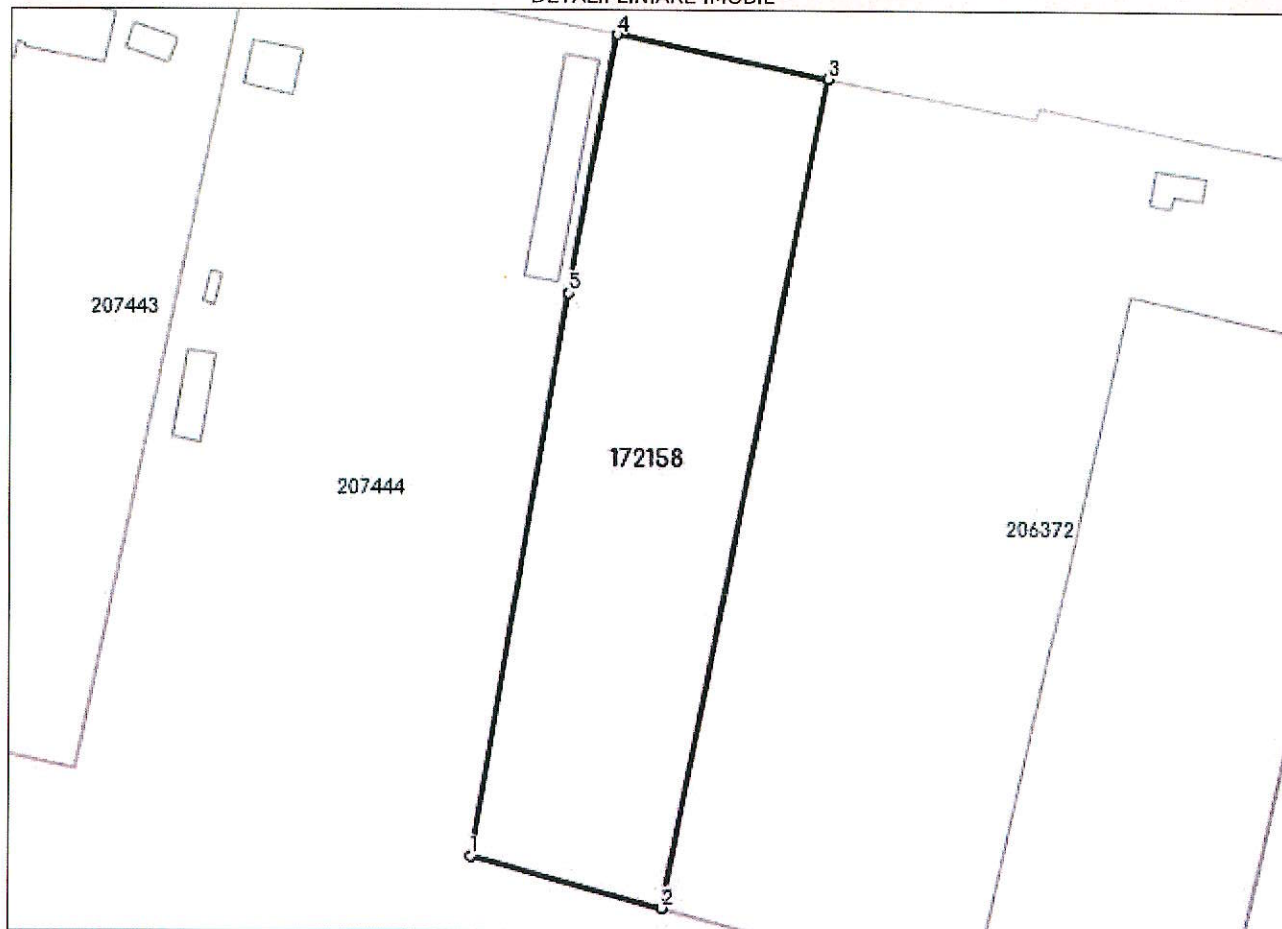
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)*                    | Observații / Referințe |
|--------------|------------------------------------|------------------------|
| 172158       | Din acte: 4.650<br>Masurata: 4.349 | Teren intravilan       |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 4.349          | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|---------------|---------------|-----------------------------|
| 1             | 2             | 31.225                      |
| 2             | 3             | 133.71                      |
| 3             | 4             | 34.024                      |
| 4             | 5             | 41.539                      |
| 5             | 1             | 90.322                      |



**\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

**\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

21/05/2024, 19:06

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 207444 Oradea

Nr. cerere 67865  
Ziua 21  
Luna 05  
Anul 2024

Cod verificare

100168269464



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Oradea, Str Rampei, Nr. 3, Jud. Bihor

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 207444                       | 15.086          |                        |

**Construcții**

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                                     | Observații / Referințe                                                                              |
|------|-----------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 207444-C1                   | Loc. Oradea, Str Rampei, Nr. 3, Jud. Bihor | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:57 mp; Post trafo (P), anul construirii 1980                   |
| A1.2 | 207444-C2                   | Loc. Oradea, Str Rampei, Nr. 3, Jud. Bihor | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:194 mp; Magazie materiale auxiliare (P), anul construirii 1980 |
| A1.3 | 207444-C3                   | Loc. Oradea, Str Rampei, Nr. 3, Jud. Bihor | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; Depozit carburant (P), anul construirii 1980            |
| A1.4 | 207444-C4                   | Loc. Oradea, Str Rampei, Nr. 3, Jud. Bihor | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:64 mp; Magazie materiale auxiliare (P), anul construirii 1980  |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                 |                                                                                                                                                                                            | Referințe              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>44266 / 14/05/2020</b>                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                        |
| Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUIT SUB NR. 166, din 14/05/2020 emis de Dimitriu Georgel Irinel; |                                                                                                                                                                                            |                        |
| B1                                                                                                    | Se infiinteaza cartea funciara 207444 a imobilului cu numarul cadastral 207444/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 186717 inscris in cartea funciara 186717; | A1                     |
| B7                                                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) ELKA PROD COM SRL, , CIF:73541                                                                           | A1                     |
| B8                                                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) ELKA PROD COM SRL, , CIF:73541                                                                           | A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 |

**C. Partea III. SARCINI .**

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



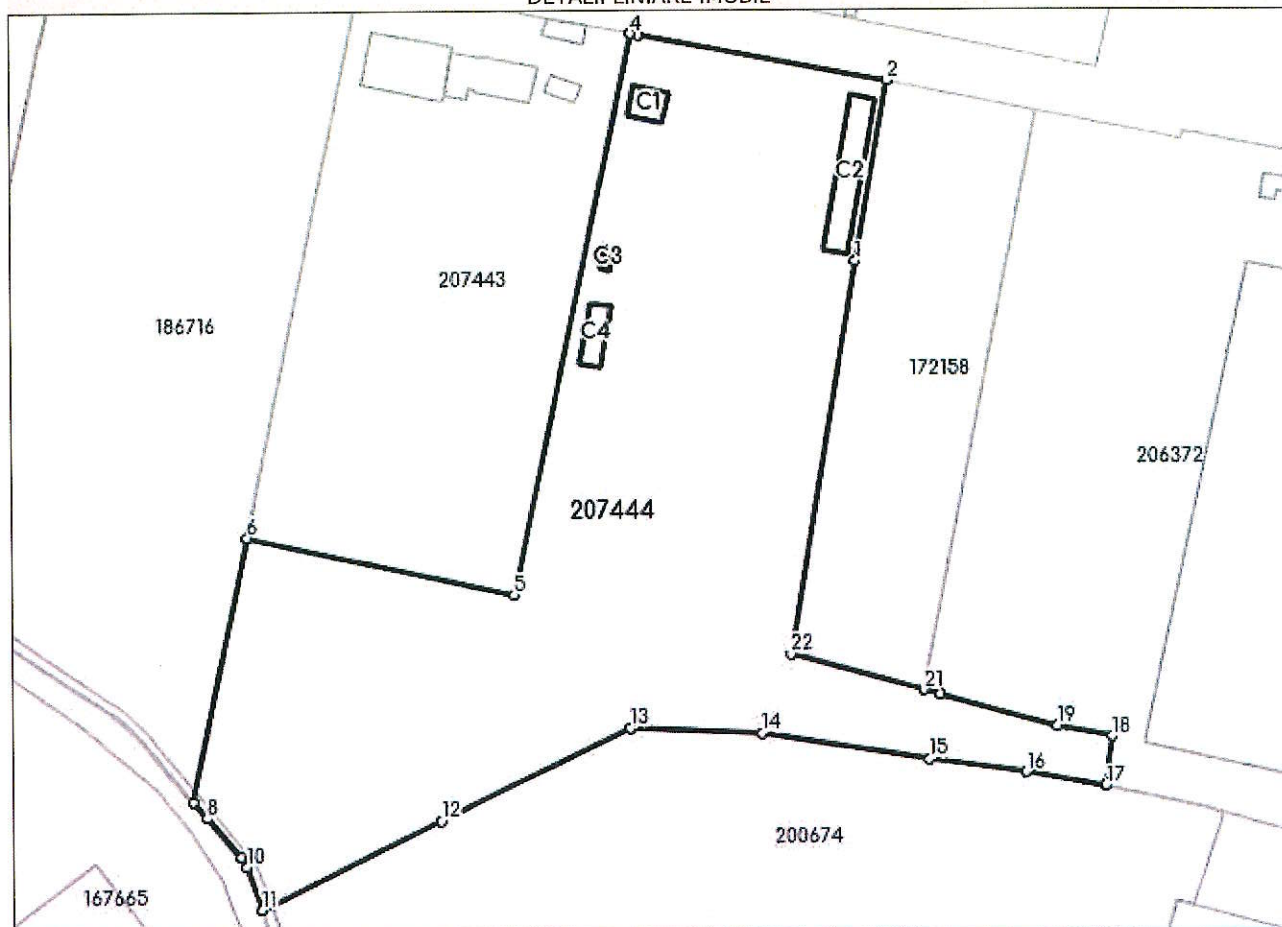
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 207444       | 15.086          |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 15.086         | -     | -       | -        |                        |

## Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr     | Destinație construcție               | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                               |
|------|-----------|--------------------------------------|--------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 207444-C1 | construcții industriale și edilitare | 57           | Cu acte           | S. construită la sol: 57 mp; Post trafo (P), anul construirii 1980                   |
| A1.2 | 207444-C2 | construcții industriale și edilitare | 194          | Cu acte           | S. construită la sol: 194 mp; Magazie materiale auxiliare (P), anul construirii 1980 |
| A1.3 | 207444-C3 | construcții industriale și edilitare | 10           | Cu acte           | S. construită la sol: 10 mp; Depozit carburant (P), anul construirii 1980            |
| A1.4 | 207444-C4 | construcții industriale și edilitare | 64           | Cu acte           | S. construită la sol: 64 mp; Magazie materiale auxiliare (P), anul construirii 1980  |

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

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) | Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| 1                | 2                | 41.539                      | 2                | 3                | 57.304                      |
| 3                | 4                | 1.873                       | 4                | 5                | 129.785                     |
| 5                | 6                | 61.846                      | 6                | 7                | 61.136                      |
| 7                | 8                | 4.841                       | 8                | 9                | 11.75                       |
| 9                | 10               | 2.566                       | 10               | 11               | 10.251                      |
| 11               | 12               | 45.145                      | 12               | 13               | 47.664                      |
| 13               | 14               | 29.716                      | 14               | 15               | 38.467                      |
| 15               | 16               | 21.96                       | 16               | 17               | 18.257                      |
| 17               | 18               | 11.321                      | 18               | 19               | 12.495                      |
| 19               | 20               | 27.475                      | 20               | 21               | 3.655                       |
| 21               | 22               | 31.225                      | 22               | 1                | 90.322                      |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

21/05/2024, 19:06



# PLAN de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

scara 1:1000

|                     |                         |                                                         |
|---------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------|
| număr cadastral     | suprafață măsurată (mp) | adresa imobilului                                       |
| 207444              | 15086                   | mun. Oradea, str. Râmpel, nr. 3, intravilan, jud. Bihor |
| Cartea funciară nr. |                         | Unitatea administrativă teritorială (U.A.T.)            |
|                     |                         | Oradea                                                  |

## A. Date referitoare la teren

| nr. parcelă | categorie de folosință | suprafață (mp) | mențiuni                                                       |
|-------------|------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------|
| I           | Cc                     | 15086          |                                                                |
| TOTAL       |                        | 15086          | Terenul este delimitat de garduri din plăci de beton și țăriși |

## B. Date referitoare la construcții

| cod                                               | Destinația | suprafața construită la sol (mp) | mențiuni                                                   |
|---------------------------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------|
| C1                                                | CIE        | 57                               | -Post trafa (P), anul construcției: 1980;                  |
| C2                                                | CIE        | 194                              | -Magazie materiale auxiliare (P), anul construcției: 1980; |
| C3                                                | CIE        | 10                               | -Depozit carburant (P), anul construcției: 1980;           |
| C4                                                | CIE        | 64                               | -Magazie materiale auxiliare (P), anul construcției: 1980; |
| TOTAL                                             |            | 325                              |                                                            |
| Suprafața totală măsurată a imobilului = 15086 mp |            |                                  | Suprafața din act = 15086 mp                               |

Executanți: BERESCHI TOPCAD S.R.L.

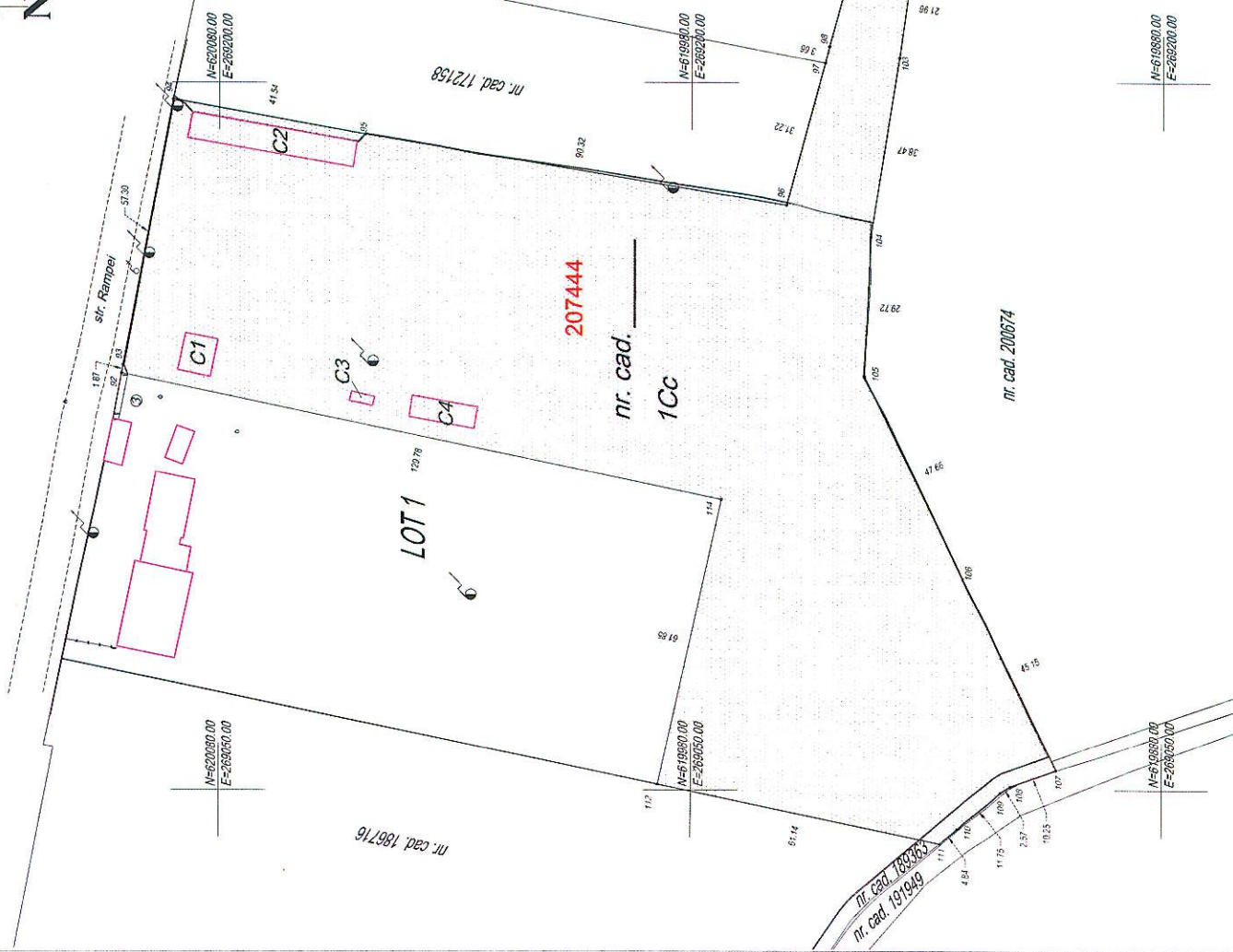
Confirmăm executarea măsurătorilor la teren, concluderea înlocuirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Inspector

Confirmăm înlocuirea mobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Data: 31 martie 2020

Data:







## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 207443 Oradea

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str Rampei, Nr. 3, Jud. Bihor

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 207443                       | 7.995           |                        |

### Construcții

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                                     | Observații / Referințe                                                                                                                           |
|------|-----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 207443-C1                   | Loc. Oradea, Str Rampei, Nr. 3, Jud. Bihor | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:37 mp; Cabină poartă (P), anul construirii 1980                                                             |
| A1.2 | 207443-C2                   | Loc. Oradea, Str Rampei, Nr. 3, Jud. Bihor | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:230 mp; Atelier auto (P), anul construirii 1980                                                             |
| A1.3 | 207443-C3                   | Loc. Oradea, Str Rampei, Nr. 3, Jud. Bihor | Nr. niveluri:3; S. construita la sol:170 mp; Sediul administrativ ( P+E+M), cu suprafața construită desfășurată de 510 mp, anul construirii 1980 |
| A1.4 | 207443-C4                   | Loc. Oradea, Str Rampei, Nr. 3, Jud. Bihor | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; Anexă industrială (Cântar) (P) , anul construirii 1980                                               |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                   | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>44266 / 14/05/2020</b>                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUIT SUB NR. 166, din 14/05/2020 emis de Dimitriu Georgel Irinel;                                |                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| B1                                                                                                                                   | Se infiinteaza cartea funciara 207443 a imobilului cu numarul cadastral 207443/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 186717 inscris in cartea funciara 186717;                                                                        | A1        |
| Act Notarial nr. AUT 4034, din 22/12/2014 emis de STANCU TUDOR DAN;                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| B2                                                                                                                                   | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de dare în plată, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) SIV IMMOBILIEN VERWALTUNGS GMBH, DE246732087<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 186717/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 2419 din 14/01/2015; | A1        |
| Act Notarial nr. AUT 4034, din 22/12/2014 emis de STANCU TUDOR DAN (act administrativ nr. 585/09-02-2015 emis de STANCU TUDOR DAN;); |                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| B3                                                                                                                                   | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de dare în plată, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) SIV IMMOBILIEN VERWALTUNGS GMBH, DE246732087<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 186717/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 2419 din 14/01/2015; | A1.1      |
| B4                                                                                                                                   | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de dare în plată, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) SIV IMMOBILIEN VERWALTUNGS GMBH, DE246732087<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 186717/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 2419 din 14/01/2015; | A1.2      |
| B5                                                                                                                                   | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de dare în plată, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) SIV IMMOBILIEN VERWALTUNGS GMBH, DE246732087<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 186717/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 2419 din 14/01/2015; | A1.3      |
| B6                                                                                                                                   | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de dare în plată, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) SIV IMMOBILIEN VERWALTUNGS GMBH, DE246732087<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 186717/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 2419 din 14/01/2015; | A1.4      |



**C. Partea III. SARCINI .**

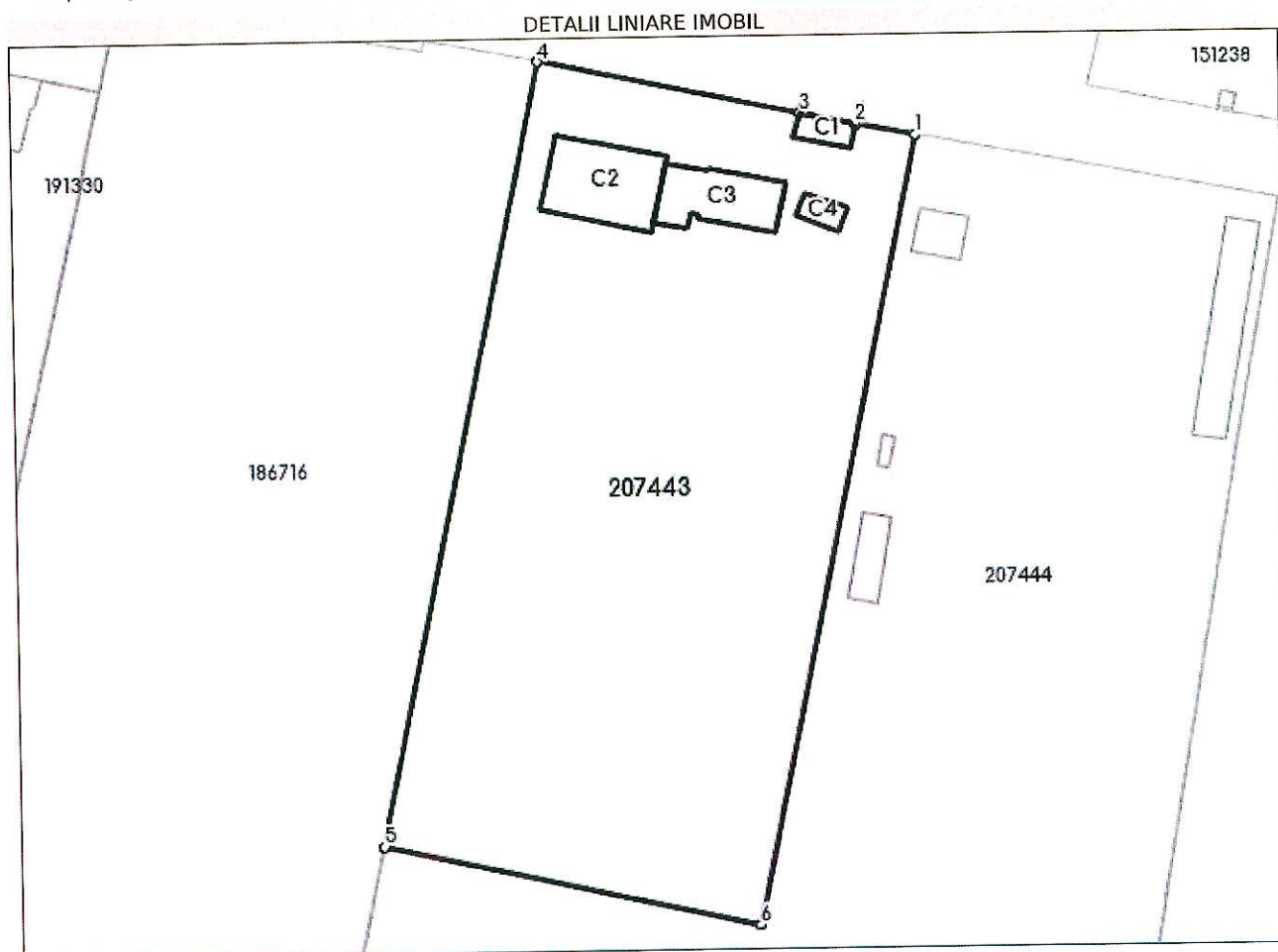
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale<br>de garanție și sarcini | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                               |           |

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 207443       | 7.995           |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 7.995          | -     | -       | -        |                        |

## Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr     | Destinație construcție               | Supraf. (mp)                   | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                                                           |
|------|-----------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 207443-C1 | construcții industriale și edilitare | 37                             | Cu acte           | S. construită la sol: 37 mp; Cabină poartă (P), anul construirii 1980                                                            |
| A1.2 | 207443-C2 | construcții industriale și edilitare | 230                            | Cu acte           | S. construită la sol: 230 mp; Atelier auto (P), anul construirii 1980                                                            |
| A1.3 | 207443-C3 | construcții industriale și edilitare | Din acte: 169<br>Masurata: 170 | Cu acte           | S. construită la sol: 170 mp; Sediul administrativ (P+E+M), cu suprafața construită desfășurată de 510 mp, anul construirii 1980 |
| A1.4 | 207443-C4 | construcții industriale și edilitare | 29                             | Cu acte           | S. construită la sol: 29 mp; Anexă industrială (Cântar) (P), anul construirii 1980                                               |



## Lungime Segmente

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

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 1                | 2                | 9.823                       |
| 2                | 3                | 9.081                       |
| 3                | 4                | 42.942                      |
| 4                | 5                | 128.963                     |
| 5                | 6                | 61.846                      |
| 6                | 1                | 129.785                     |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/05/2024, 19:06

PLAN de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezilipire

scara 1:1000



A. Date referitoare la teren

| nr. parcelă | nr. categorie de folosință | suprafața (mp) | mențiuni |
|-------------|----------------------------|----------------|----------|
| 1           | Cc                         | 7995           |          |
| TOTAL       |                            | 7995           |          |

Terenul este delimitat de garduri cu fundație de beton și jâniși

B. Date referitoare la construcții

| cod   | Destinația | suprafața construită la sol (mp) | mențiuni                                                                             |
|-------|------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| C1    | CIE        | 37                               | -Cămină poartă din BCA (P), anul construcției: 1980;                                 |
| C2    | CIE        | 230                              | -Atelier auto din BCA (P), anul construcției: 1980;                                  |
| C3    | CIE        | 170                              | -Sediu administrativ din BCA (P+E+M), cu suprafața construită desfișurată de 510 mp. |
| C4    | CIE        | 29                               | -Anexă industrială (cântar) din BCA (P), anul construcției: 1980;                    |
| TOTAL |            | 466                              |                                                                                      |

Suprafața totală măsurată a imobilului = 7995 mp  
Suprafața din act = 8425 mp

Executant: BERESCHI TOPCAD S.R.L.

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Inspector

Confirm introducerea mobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Data: 31 martie 2020

Data: .....

nr. cad. 200574

nr. cad. 191949

nr. cad. 207443

1Cc

LOT 2

nr. cad. 172158

nr. cad. 186716

N=619890.00  
E=286200.00

N=619890.00  
E=286200.00

N=620080.00  
E=286200.00

N=620080.00  
E=286200.00

|                     |                         |                                                               |
|---------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| număr cadastral     | suprafața măsurată (mp) | adresa imobilului                                             |
| 207443              | 7995                    | municipiul Oradea, str. Râmpel, nr. 3, intravilan, jud. Bihor |
| Cartea funciară nr. |                         | Unitatea administrativă teritorială (UAT): Oradea             |



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 200674 Oradea

Nr. cerere **67861**  
Ziua **21**  
Luna **05**  
Anul **2024**

Cod verificare  
100168268669



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 200674                       | 22.516          | Teren neimprejmuit;    |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                |                                                                                                                                                                                                            | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>12470 / 05/02/2018</b>                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                            |           |
| Act Notarial nr. 450, din 31/01/2018 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;                                                                 |                                                                                                                                                                                                            |           |
| B1                                                                                                                                   | Se infiinteaza cf. 200674 a imobilului cu nr. cad. 200674/Oradea ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile:<br>~~ nr.cad.181977\cf.181977;<br>~~ nr.cad.189468\cf.189468;<br>~~ nr.cad.197532\cf.197532; | A1        |
| Act Notarial nr. 450, din 31/01/2018 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA; Act Administrativ nr. 3123, din 12/01/2018 emis de bcpi oradea; |                                                                                                                                                                                                            |           |
| B10                                                                                                                                  | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare in seria rg. inch. nr. 38107 din 26/04/2017; 38108 din 26/04/2017;85026 din 14/10/2015;. dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) [REDACTED] | A1        |
| <b>124243 / 30/10/2019</b>                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                            |           |
| Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1223, din 30/10/2019 emis de Dimitriu Georgel Irinel;                                              |                                                                                                                                                                                                            |           |
| B12                                                                                                                                  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) HULBER MARIUS-CĂLIN, necasatorit                                                                                         | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

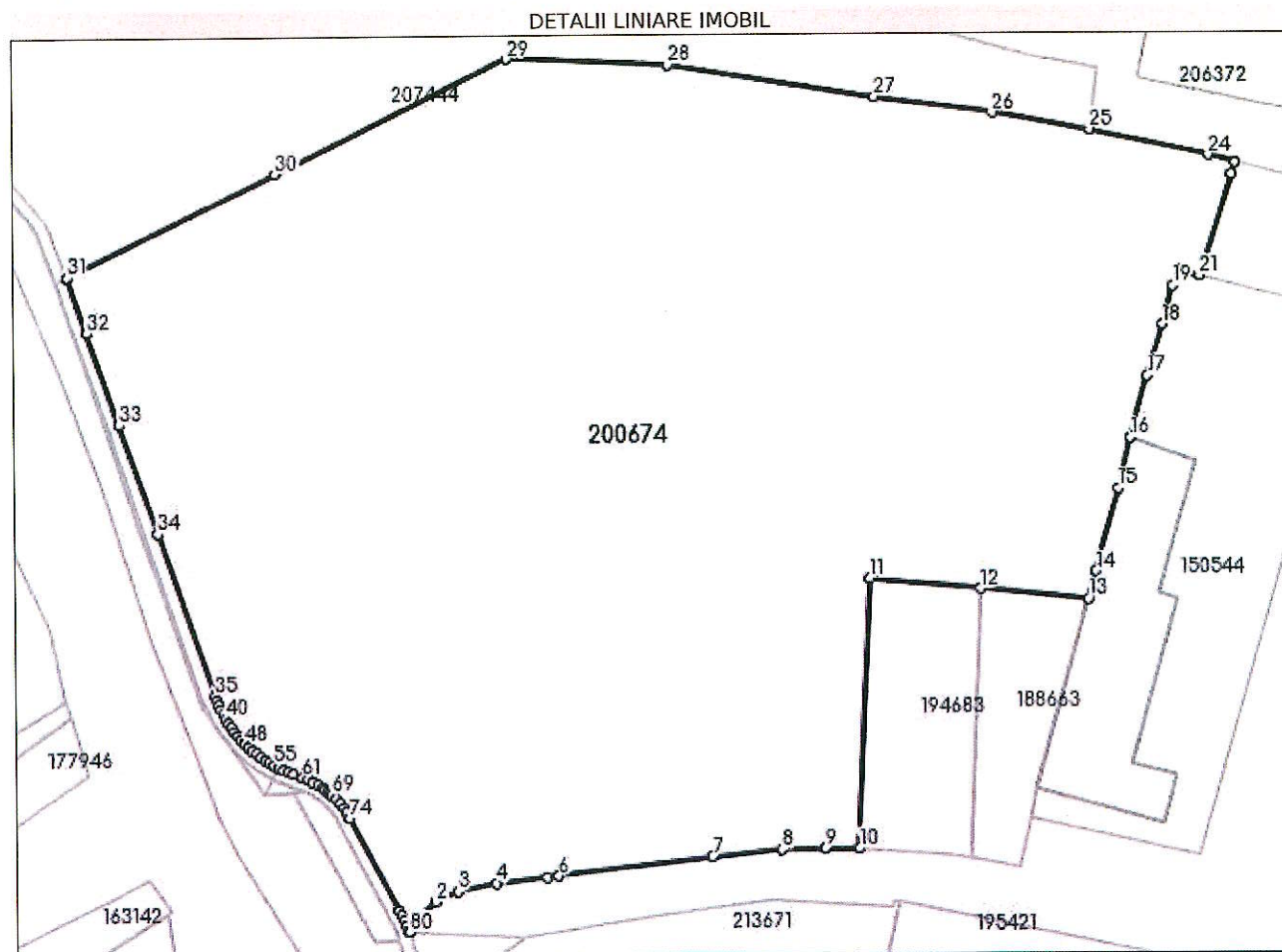
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                             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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 200674       | 22.516          |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curti constructii   | DA         | 16.192         | -     | -       | -        |                        |
| 2      | arabil              | DA         | 6.324          | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1             | 2             | 4.634           | 2             | 3             | 4.589           | 3             | 4             | 7.212           |
| 4             | 5             | 9.474           | 5             | 6             | 2.107           | 6             | 7             | 28.725          |
| 7             | 8             | 12.902          | 8             | 9             | 7.944           | 9             | 10            | 6.257           |
| 10            | 11            | 49.996          | 11            | 12            | 20.555          | 12            | 13            | 19.996          |
| 13            | 14            | 5.293           | 14            | 15            | 15.903          | 15            | 16            | 9.564           |
| 16            | 17            | 11.871          | 17            | 18            | 9.924           | 18            | 19            | 7.464           |



| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment | Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment | Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 19               | 20               | 3.02               | 20               | 21               | 4.236              | 21               | 22               | 19.683             |
| 22               | 23               | 2.3                | 23               | 24               | 5.122              | 24               | 25               | 22.338             |
| 25               | 26               | 18.257             | 26               | 27               | 21.96              | 27               | 28               | 38.467             |
| 28               | 29               | 29.716             | 29               | 30               | 47.664             | 30               | 31               | 42.905             |
| 31               | 32               | 10.947             | 32               | 33               | 17.984             | 33               | 34               | 21.345             |
| 34               | 35               | 31.675             | 35               | 36               | 0.966              | 36               | 37               | 0.954              |
| 37               | 38               | 0.954              | 38               | 39               | 0.954              | 39               | 40               | 0.954              |
| 40               | 41               | 0.954              | 41               | 42               | 0.954              | 42               | 43               | 0.954              |
| 43               | 44               | 0.954              | 44               | 45               | 0.954              | 45               | 46               | 0.965              |
| 46               | 47               | 0.014              | 47               | 48               | 0.014              | 48               | 49               | 0.965              |
| 49               | 50               | 0.954              | 50               | 51               | 0.955              | 51               | 52               | 0.953              |
| 52               | 53               | 0.954              | 53               | 54               | 0.954              | 54               | 55               | 0.954              |
| 55               | 56               | 0.954              | 56               | 57               | 0.104              | 57               | 58               | 0.85               |
| 58               | 59               | 0.954              | 59               | 60               | 0.965              | 60               | 61               | 1.887              |
| 61               | 62               | 1.057              | 62               | 63               | 1.077              | 63               | 64               | 1.077              |
| 64               | 65               | 1.076              | 65               | 66               | 0.335              | 66               | 67               | 0.732              |
| 67               | 68               | 0.517              | 68               | 69               | 0.517              | 69               | 70               | 1.066              |
| 70               | 71               | 1.077              | 71               | 72               | 1.076              | 72               | 73               | 1.077              |
| 73               | 74               | 1.057              | 74               | 75               | 19.413             | 75               | 76               | 1.029              |
| 76               | 77               | 1.038              | 77               | 78               | 1.038              | 78               | 79               | 1.039              |
| 79               | 80               | 0.207              | 80               | 1                | 2.86               |                  |                  |                    |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/05/2024, 19:06

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 194683 Oradea

Nr. cerere **67866**  
Ziua **21**  
Luna **05**  
Anul **2024**

Cod verificare  
100168269463



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 194683                       | 1.021           |                        |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                  |                                                                                                                           | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>104501 / 02/10/2020</b>                                                             |                                                                                                                           |           |
| Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4051, din 29/09/2020 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA; |                                                                                                                           |           |
| B7                                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) YAYA CONCEPT SRL, CIF:42082138 | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |



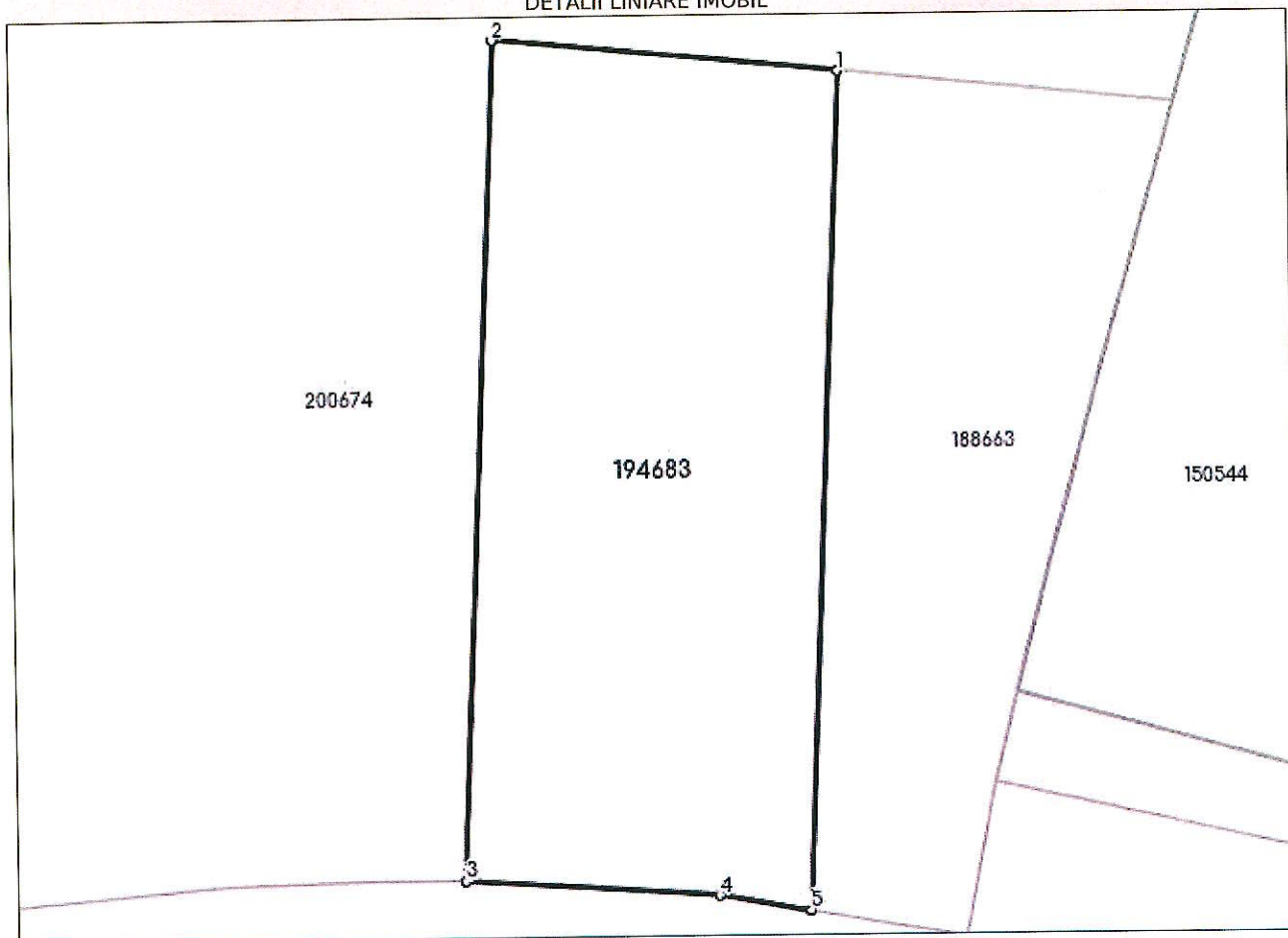
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 194683       | 1.021           |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 1.021          | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1             | 2             | 20.555                  |
| 2             | 3             | 49.996                  |
| 3             | 4             | 15.1                    |
| 4             | 5             | 5.471                   |
| 5             | 1             | 49.913                  |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

21/05/2024, 19:06





## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 188663 Oradea

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp)                | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| A1      | 188663                       | Din acte: 745<br>Masurata: 720 |                        |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                  |                                                                                      | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>104502 / 02/10/2020</b>                                                             |                                                                                      |           |
| Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4051, din 29/09/2020 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA; |                                                                                      |           |
| B5                                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1        |
| 1) YAYA CONCEPT SRL, CIF:42082138                                                      |                                                                                      |           |

### C. Partea III. SARCINI .

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

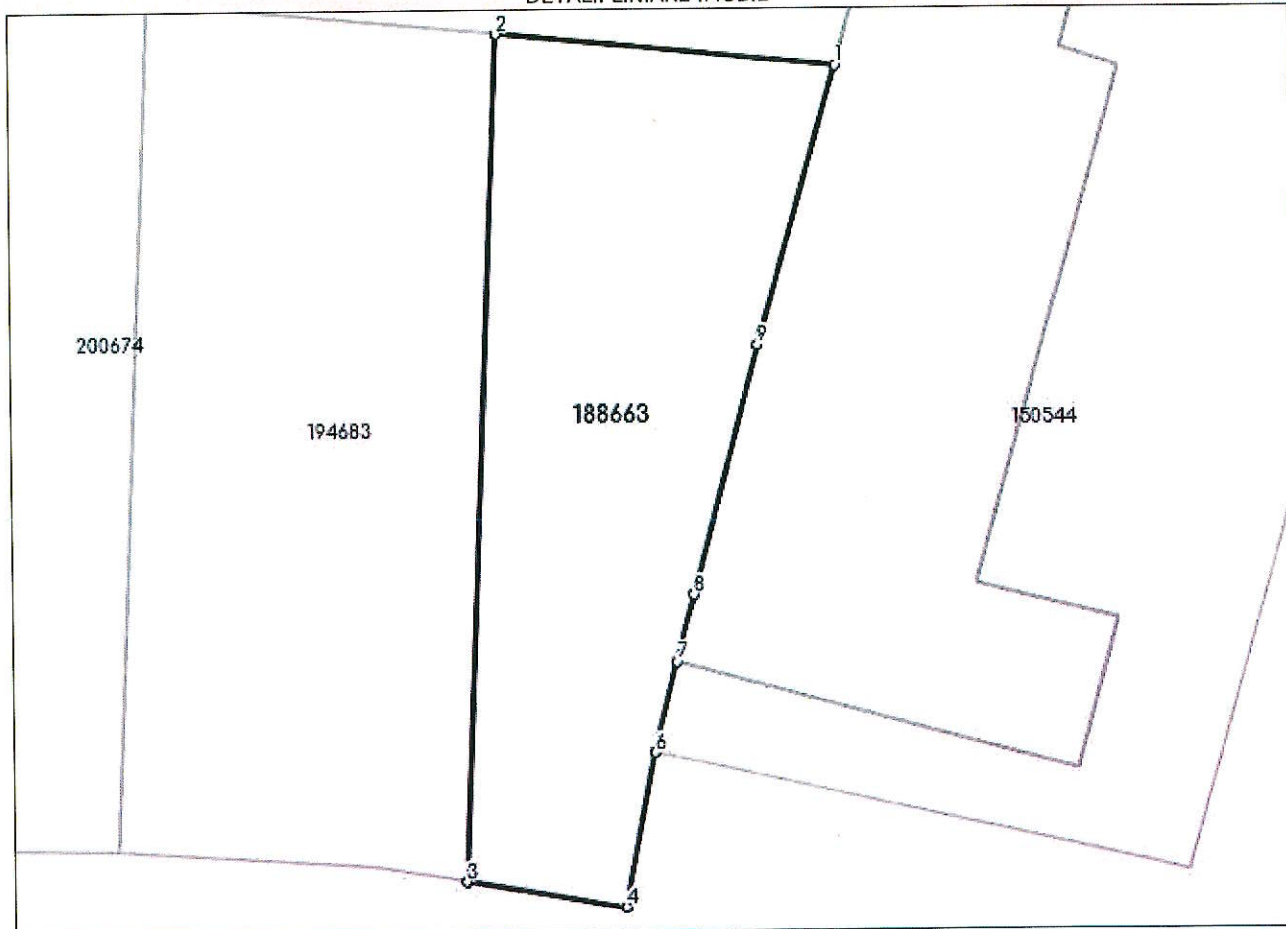
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)*                | Observații / Referințe |
|--------------|--------------------------------|------------------------|
| 188663       | Din acte: 745<br>Masurata: 720 |                        |

\* 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      | curti constructii   | DA         | Din acte: 745<br>Masurata: 720 | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1             | 2             | 19.996                  |
| 2             | 3             | 49.913                  |
| 3             | 4             | 9.46                    |
| 4             | 5             | 9.262                   |



| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 5                | 6                | 0.017                       |
| 6                | 7                | 5.513                       |
| 7                | 8                | 4.07                        |
| 8                | 9                | 15.17                       |
| 9                | 1                | 17.097                      |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

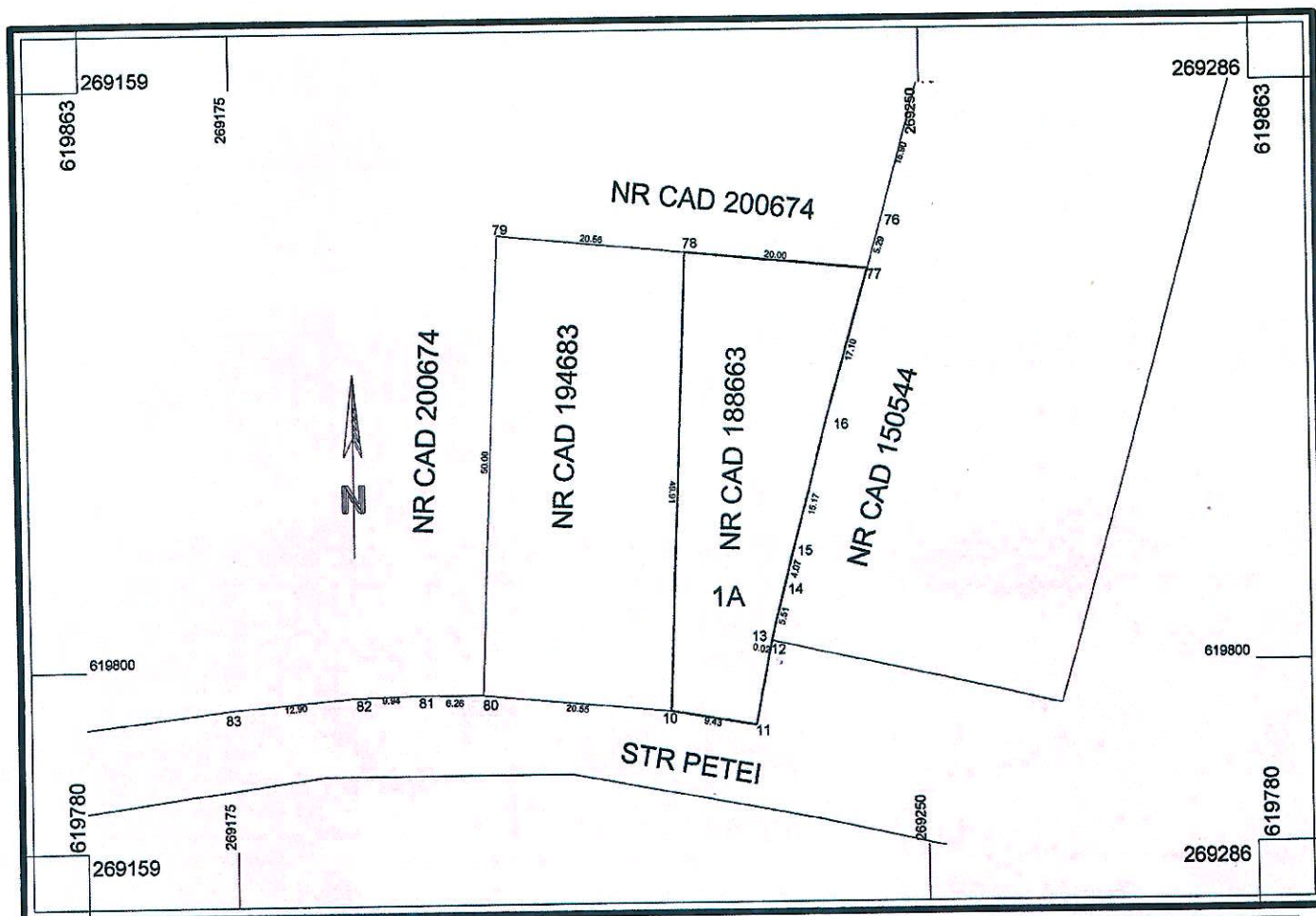
**Data și ora generării,**

21/05/2024, 19:06

## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

|                     |                                          |                    |
|---------------------|------------------------------------------|--------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafața măsurată a imobilului (mp)     | Adresa imobilului  |
| 188663              | 720                                      | ORADEA- INTRAVILAN |
| Nr. Cartea Funciară | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |                    |
| 188663              | ORADEA                                   |                    |



## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafața (mp) | Mențiuni                    |
|-------------|------------------------|----------------|-----------------------------|
| 1           | Cc                     | 720            | Imobilul nu este împrejmuit |
| Total       |                        | 720            | -                           |

## B. Date referitoare la construcții

| Cod   | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
|-------|------------|----------------------------------|----------|
| -     | -          | -                                | -        |
| Total |            | -                                | -        |

Suprafața totală măsurată a imobilului = 720mp

Suprafața din act = 745mp

| Executant Ing. Szalo Adrian<br>(nume, prenume)                                                                                                  | Inspector                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren | Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral     |
| Semnătura și ștampila<br>Data 13.09.2022                                                                                                        | Semnătura și parafă<br>Data.....<br>Ștampila BCPI                                               |
|                                                                                                                                                 | Ioan-Ciprian Doble<br>Semnat digital de Ioan-Ciprian Doble<br>Data: 2022.09.27 13:37:22 +03'00' |

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

ADRIAN SZALO

Digitally signed by ADRIAN SZALO  
Date: 2022.09.16 09:57:47 +03'00'





**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA**

**ORADEA CITY HALL**

410100 Oradea ,  
Piața Unirii , nr.1 , Bihor  
ROMÂNIA  
Cod operator: 16136/2010

Sistem de management calitate-mediu



Telephone : 0040 259 437 000  
Fax : 0040 259 437 544

E-mail : primar@oradea.ro  
primarie@oradea.ro

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

**AVIZ FAVORABIL Nr. 2254**

din 26.11.2020

Proiectant: ARCHISTUFF STUDIO SRL

Beneficiar: [REDACTED]

Referitor la cererea înregistrată la Primăria Municipiului Oradea nr.: 442214/20.11.2020  
15:03:52

depusă de: [REDACTED]

în vederea emiterii **AVIZULUI PREALABIL DE OPORTUNITATE** pentru elaborare P.U.Z.: -  
Reconversie funcțională din zona industrială în zona mixtă - Construire ansamblu rezidențial;  
adresa: strada Peței, nr.cad.186716, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444

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

- Aviz de principiu pentru propunerea privind reconversia funcțională din UTR Ei în UTR de tip M în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective;
- Având în vedere faptul că se propune o modificare importantă a funcțiunii stabilite prin PUG aprobat prin HCL nr.501/2016, înainte de obținerea unui aviz de oportunitate pentru elaborare PUZ, se va parcurge mai întâi procedura de consultare a populației (etapa I), conform prevederilor din "Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului" (aprobat prin HCL nr.495/16.03.2011), cu notificarea tuturor proprietarilor cuprinși în zona de studiu delimitată str. Rampei, str.Depozitului, Parul Peta și calea ferată

Achitat: 25 lei, taxa CMUAT, cu chitanța 2011200048.

Întocmirea documentației de urbanism înainte de obținerea avizului prealabil de oportunitate aprobat conform legii se face pe risc, răspunderea și cheltuiala beneficiarului.

Întocmit: Camelia.Ciente

Cu stimă,

**PREȘEDINTE CMUAT**

Primar  
Florin Birta



Arhitect Șef  
Radu Fortiș

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 198938 Oradea

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 70782 |
| Ziua       | 27    |
| Luna       | 05    |
| Anul       | 2024  |

Cod verificare

100168668108



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str Depozitului, Nr. 20, Jud. Bihor

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                         |
|---------|------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| A1      | 198938                       | 718             | Teren imprejmuit;<br>TEREN IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA SUDATA |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>81446 / 23/08/2017</b>                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| Act Administrativ nr. HCL NR. 558, din 11/07/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA;       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| B1                                                                                                      | Se înființează cartea funciara 198938 a imobilului cu numărul cadastral 198938/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 163162 înscris în cartea funciara 163162;                                                                                                                                                        | A1        |
| Act Administrativ nr. HCL ORADEA NR 25, din 28/01/2010 emis de PMO;                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| B2                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATEL 215/2001 imobil adus din CF 1320 în suprafața de 101 mp., din topo 298/9, din CF 3551 Seleus tern de 751 din topo 293/17, 528 din topo 293/14, teren de 200 mp. din topo 293/10 și din CF 3587 Seleus teren de 72 mp. din topo 293/15 și teren de 23 mp., din topo 293/11, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1        |
| 2) <b>MUNICIPIUL ORADEA</b> , proprietate publica                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 163162/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 20408 din 26/03/2010; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                |                                                                                           | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>103313 / 17/08/2023</b>                                                                                                        |                                                                                           |           |
| Act Administrativ nr. Act Aditioanal nr.3 la contractul de concesiune nr.1268/10.03.2010, din 17/08/2023 emis de Dehelean Cornel; |                                                                                           |           |
| C2                                                                                                                                | Intabulare, drept de CONCESIUNE începând cu data de 01.07.2023 până la data de 31.03.2030 | A1        |
| 1) <b>TRANSSEX S.A</b> , CIF:202255                                                                                               |                                                                                           |           |



| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 4                | 1                | 28.858                      |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/05/2024, 16:44

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 198937 Oradea

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 70779 |
| Ziua       | 27    |
| Luna       | 05    |
| Anul       | 2024  |

Cod verificare

100168667997



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Oradea, Str Depozitului, Nr. 18, Jud. Bihor

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                         |
|---------|------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| A1      | 198937                       | 957             | Teren imprejmuit;<br>TEREN IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA SUDATA |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>81446 / 23/08/2017</b>                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| Act Administrativ nr. HCL NR. 558, din 11/07/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA;       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| B1                                                                                                      | Se infiinteaza cartea funciara 198937 a imobilului cu numarul cadastral 198937/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 163162 inscris in cartea funciara 163162;                                                                                                                                                        | A1        |
| Act Administrativ nr. HCL ORADEA NR 25, din 28/01/2010 emis de PMO;                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| B2                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATEL 215/2001 imobil adus din CF 1320 in suprafata de 101 mp., din topo 298/9, din CF 3551 Seleus tern de 751 din topo 293/17, 528 din topo 293/14, teren de 200 mp. din topo 293/10 si din CF 3587 Seleus teren de 72 mp. din topo 293/15 si teren de 23 mp., din topo 293/11, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1        |
| 2) <b>MUNICIPIUL ORADEA</b> , proprietate publica                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 163162/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 20408 din 26/03/2010; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |

### C. Partea III. SARCINI .

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



| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m) |
|------------------|------------------|----------------------------|
| 4                | 5                | 14.001                     |
| 5                | 1                | 32.462                     |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/05/2024, 16:35



România  
Județul Bihor  
Municipiul Oradea  
Directia Arhitect-Sef  
Compartiment Urbanism si Avize



RECENSĂMÂNTUL  
POPULAȚIEI ȘI LOCUINȚELOR

[www.recensamantromania.ro](http://www.recensamantromania.ro)

Cod operator 16136



Referitor la cererea Dvs. inregistrata cu numarul 17047/2022 si 404857/2021, prin care solicitati demararea procesului de informare si consultare a publicului *privind intentia* de elaborare a documentatiei de urbanism:

PUZ-Reconversie functionala din zona industriala in zona mixta - Construire ansamblu rezidential;str. Petei, nr.cad.186716, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444, Oradea"

va informam ca in perioada **18.02.2022 – 24.02.2022** au fost inregistrate observatii/sugestii referitoare la intentia de elaborare a planului urbanistic zonal.

In consecinta urmeaza sa supuneti informarii si consultarii publicului propunerile de reglementare urbanistica si documentele aferente propunerilor, **dupa obtinerea Avizului de Oportunitate si a Avizului Arhitectului Sef.**

Cu stima,

Arhitect Sef  
Radu Fortis

Consilier  
Alina Cadar

AC 2EX

[www.recensamantromania.ro](http://www.recensamantromania.ro)

Vă aducem la cunoștință faptul că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr.679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.





Primăria Municipiului Oradea  
Direcția Arhitect Șef

Cod operator: 16136

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



Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED]

cu domiciliul/sediul în județul [REDACTED]

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

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 549 din 07.04.2022

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru Reconversie functionala din zona industrială în zona mixtă - Construire ansamblu rezidențial

generat(ă) de imobilul nr.cad.186716, 200674, 194683, 188663, 207443, 207444, strada Peței, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Aria delimitată de str. Rampei, str. Depozitului, Parul Peta și calea ferată;
2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti:
  - Structura functionala mixta (incluzând locuinte colective și dotări de cartier) cu structura urbana coerentă, rezultat al armonizării functionale cu contextul urbanistic existent;
  - Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publica precum și celelalte restrictii, așa cum sunt ele evidentiuate în planșa PUG\_06 "Reglementări urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și RLU-Cap.2 și Cap.3
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime corespunzătoare UTR de tip M3)
  - POT maxim = 40% (parcelele comune) ; - POT maxim = 50% (parcelele de colț)
  - Regim maxim de înălțime propus : 2S/D+P+8E;
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, zonelor verzi compacte
  - Se va studia dezvoltarea rețelei stradale în zona supusă conversiei functionale astfel încât să se asigure acces direct din drumuri publice, la parcelele/ incintele create și se vor delimita zonele destinate obiectivelor de interes public ;
  - Se va studia extinderea rețelelor de utilități (alimentare cu energie electrică, apă și canalizare) în zona studiată;
  - Se vor amenaja locuri de parcare aferent funcțiunilor propuse, pe parcela/în incintă;
5. Capacitățile de transport admise:
  - autoturisme și autovehicole de max.3,5t;
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
  - avizele se vor solicita prin certificatul de urbanism pentru elaborare P.U.Z.
7. Obligațiile initiatorului P.U.Z.-ului ce deriva din procedurile specifice de informare și consultare a publicului
  - amplasarea a trei panouri informative privind elaborare PUZ în zona studiată prin planul urbanistic
  - identificarea tuturor proprietarilor imobilelor situate în zona de studiu
8. Condiții și recomandări
  - Reconversia functionala din zona destinată activităților economice de tip industrial în zona mixtă se va face pe baza de plan director (masterplan) pe zona delimitată specificată în prezentul aviz definindu-se funcțiunile propuse, delimitându-se zonele verzi (parcuri, scuaruri, grădini cu acces public nelimitat), zona destinată instituțiilor și serviciilor publice (învățământ

prescolar, primar/gimnazial ,servicii medicale) si zona destinata altor tipuri de activitati economice stabilindu-se si o etapizare a dezvoltarii cu zonele de studiu ale viitoarelor PUZ-uri.

- Se va elabora PUZ pentru subzona 1 de studiu care va contine terenul care a generat PUZ-ul; Pentru aceasta subzona se va stabili o etapizare a dezvoltarii in care se va prevedea, in mod prioritar, dezvoltarea retelei stradale pentru descarcarea traficului generat de investitie si functiunile compatibile

- Certificatul de urbanism pentru PUZ va avea ca scop "Reconversia functionala din zona industrială in zona mixta (masterplan) ; PUZ - Construire ansamblu rezidential;

- Reglementarile PUZ-ului se vor corela cu contextul urbanistic existent si cu documentatiile de urbanism aprobate/avizate in zona;

- se vor identifica solutii privind separarea functiunilor avand in vedere ca exista proprietari ale unor parcele cuprinse in zona de studiu (etapa 2) care si-au exprimat dezacordul privind reconversia functional a intregii zone studiate;

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

- Etapa I de consultare a fost déjà parcursa

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4596 din 16.09.2020 , emis de Primăria municipiului Oradea.

Achitat taxa de 25 lei, conform chitanței nr. 2011200048 .

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

Cu stimă,

Arhitect Sef  
Radu Fortiş

Director Executiv Adjunct  
Adriana Lipoveanu

Întocmit:  
Camelia Ciente