



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

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a terenului, în suprafață de 1.243 mp, proprietate privată aparținând unei persoane juridice, afectat de coridorul lucrării de utilitate publică de interes local „MODERNIZARE SPAȚIU VERDE ȘI LOC DE JOACĂ LĂPUȘULUI - MEȘTEȘUGARILOR” din municipiul Oradea, județul Bihor

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 360770/1 din 20.10.2022 și Raportul de specialitate nr. 360770/2 din 20.10.2022 prin care se supune spre aprobare proiectul de Hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a terenului - în suprafață de 1.243 mp - proprietate privată aparținând unei persoane juridice - afectat de coridorul lucrării de interes local „Modernizare spațiu verde și loc de joacă Lăpușului - Meșteșugarilor” din municipiul Oradea, județul Bihor.

Având în vedere că, prin Hotărâre a Consiliului Local s-au aprobat studiul de fezabilitate, indicatorii tehnico - economici rezultați din studiul de fezabilitate, respectiv coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare spațiu verde și loc de joacă Lăpușului - Meșteșugarilor” din municipiul Oradea, județul Bihor.

Văzând că, amplasamentul lucrării se identifică prin Planul de situație avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 133253 din 17.10.2022, astfel cum a fost recepționat tehnic prin Procesul verbal nr. 643 din 2022, și că acesta afectează suprafața totală de 1.243 mp teren, care reprezintă în întregime proprietate privată aparținând persoanei juridice constând în teren amenajat ca loc de joacă.

În baza prevederilor:

- art. 2 al. (1) al Legii nr. 255 din 2010, privind exproprierea pentru cauză de *utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*, actualizată, precum și Normele de aplicare a Legii nr. 255 din 2010,
- art. 44 alin. (1) a Legii nr. 273 din 2006 privind finanțele publice locale, actualizată, conform căruia - *documentațiile tehnico - economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum și a celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative;*

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În baza prevederilor art.129, alin. (2), lit. c), lit. d), alin. (6) lit. a), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 286 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică în raport cu imobilul reprezentând teren - în suprafață de 1.243 mp - proprietate privată a unei persoane juridice, situat în amplasamentul necesar realizării lucrării de utilitate publică „Modernizare spațiu verde și loc de joacă Lăpușului - Meșteșugarilor” din municipiul Oradea, județul Bihor, afectat de coridorul lucrării identificat prin Planul de situație avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 133253 din 17.10.2022, conform Anexei nr. 1 la prezenta Hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare (*anexat în sinteză la prezenta*), întocmit de către evaluator - membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L., pentru imobilul supus exproprierii, reprezentând teren - în suprafață de 1.243 mp - afectat de coridorul și procedura de expropriere aprobată la art. 1 din prezenta Hotărâre.

Art.3. Se aprobă alocarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a sumei de 582.041 Lei, ce se va acorda proprietarului privat afectat, conform Anexei nr. 2 la prezenta Hotărâre.

Art.4. Se mandatează primarul Municipiului Oradea sau persoana legal desemnată de acesta, pentru emiterea Deciziei de expropriere.

Art.5. Se aprobă constituirea nr. cadastral, în suprafață totală de 1.243 mp, conform Anexei nr. 1 la prezenta Hotărâre, respectiv înscrierea acestei suprafețe într-o nouă coală de Carte funciară, în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea operațiunilor legale privind exproprierea imobilului, proprietate privată, afectat de coridorul de expropriere avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 133253 din 17.10.2022.

Art.6. Se aprobă completarea și actualizarea Inventarului domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, corespunzător datelor din prezenta Hotărâre.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar și Direcția Economică.

Art.8. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- PMO - Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri
- PMO - Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Cadastru, prin grija DPI – Serviciul Terenuri
- PMO - Direcția Economică, prin grija DPI – Serviciul Terenuri
- PMO - Direcția Tehnică , prin grija DPI – Serviciul Terenuri
- O.C.P.I. Bihor, Serviciul de Carte Funciară, prin grija DPI – Serviciul Terenuri
- persoana juridică afectată de procedura exproprierii, prin grija DPI – Serviciul Terenuri
- se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Calapod Flavius Marian

Oradea, 27 octombrie 2022
Nr. 990

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi „pentru”, 4 voturi „împotriva”, 3 voturi „abținere”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Suma individuală

acordată cu titlu de despăgubire pentru imobilul înscris în CF 167650 - Oradea,
proprietatea privată a societății Sanflorisa Comimpex S.R.L.,

afectat de exproprierea necesară în vederea realizării lucrării de interes public local
„Modernizare spațiu verde și loc de joacă Lăpușului - Meșteșugarilor”,
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietar	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața din acte - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii - Lei -
societatea Sanflorisa Comimpex	CF 167650 - Oradea	Nr. cadastral 167650	1.243	1.243	582.041 lei



LISTA

cu imobilele proprietate privată afectate de coridorul necesar realizării obiectivului de investiții
“Modernizare spațiu verde și loc de joacă Lapușului - Meșteșugarilor”,
municipiul Oradea, județul Bihor

Nr. crt.	Nr cadastral / Nr. top	CF	Proprietar	Suprafață totală (mp)	Suprafață afectată (mp)	Construcții	Observații Adresa adm.
1.	Nr. cadastral 167650	CF 167650 Oradea	societatea Sanflorisa Comimpex S.R.L.	1.243	1.243	-	-
PROPPRIETAR PRIVAT				1.243 mp			

Nr. Iesire 237 PMO2/20.10.2022

RAPORT DE EVALUARE

TEREN LIBER INTRAVILAN - STR MESTESUGARILOR

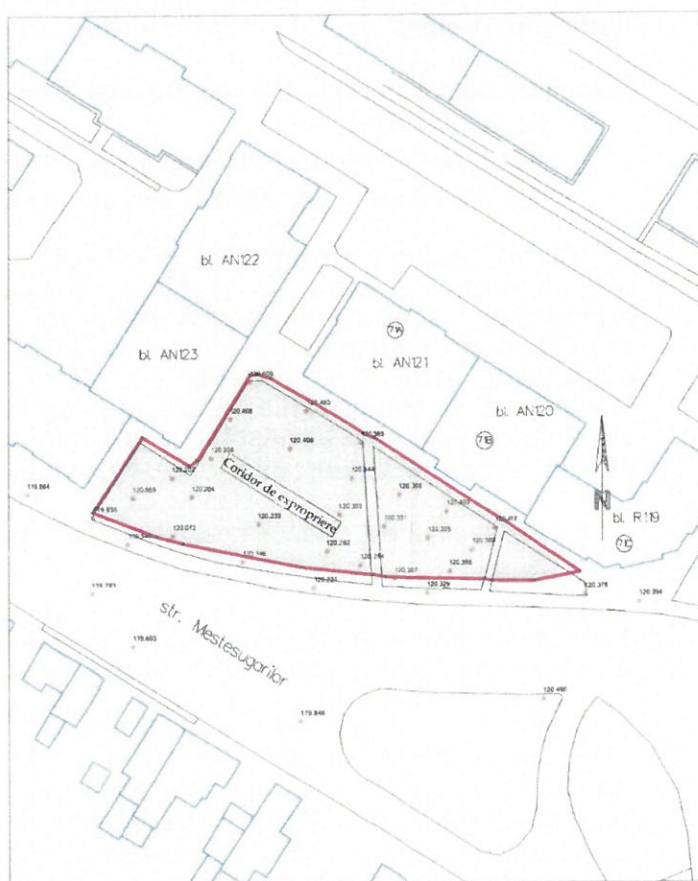
PLAN DE SITUATIE

Privind obiectivul
 "modernizare spatiu verde si loc de joaca Lapusului-Mestesugarilor",
 Mun. Oradea, Jud. Bihor
 SCARA 1:500
 Suprafata teren: = 1243 mp

Intocmit: Ing. Moldovan Radu	Legenda
Radu Moldovan <small>REZ. Seta 10-04-F, nr. 0140/07.09.2011 2022.10.17.09:01.23 +03'00"</small>	Zona propusa pentru investitie:
Beneficiar: Municipiul Oradea	Data: 14.10.2022



Marioara
 Trinc
Semnat digital de
 Marioara Trinc
 Data: 2022.10.17
 09:59:15 +03'00'



PROPRIETAR SC SANFLORISA COMIMPEX SRL
SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

NOTĂ: *Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al : Beneficiarului și evaluatorului*

OCTOMBRIE 2022

SCRISOARE DE TRANSMITERE - SINTEZA LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară constând în teren liber intravilan (parcul deja amenajat de către Primăria Mun Oradea nu face obiectul evaluării), situat în Oradea, str. Mestesugarilor

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în teren liber intravilan, situat în Oradea, str. Mestesugarilor, reprezentând în natura teren liber, având suprafața de 1243 mp și proprietar: SC SANFLORISA COMIMPEX SRL

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării este de a prezenta valoarea de piață pentru a propune valoarea de despăgubire, în vederea exproprierii pentru realizarea investiției " Amenajare parc în zona strazilor Grigore Moisil și Ion Irimesc din municipiul Oradea"

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările:

- **Legii 255/2010,**
- **DECIZIA nr. 756 din 28 noiembrie 2019 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 153 din 26 februarie 2020 în care se precizează:**

20. Curtea observă, de altfel, că prin [Legea nr. 233/2018](#) a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile convenite pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l, în prezent, expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate, astfel cum prevede [art. 22 alin. \(6\) din Legea nr. 255/2010](#), cu modificările și completările ulterioare, iar nu prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, conform [art. 22 alin. \(3\) din Legea nr. 255/2010](#), examinat în cauză.

- De asemenea, ulterior acestei poziții a CCR a fost dată hotărârea ICCJ, conform careia:

Admite sesizarea formulată de Curtea de Apel Cluj – Secția I civilă, în dosarul nr. 1602/117/2020, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, stabilește că:

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, în etapa judiciară a procedurii de expropriere, la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ține seama atât de „expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.

Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 15 noiembrie 2021.

În dosarul amintit s-a obținut de către expropriator (Judetul Cluj) o valoare de despăgubire inferioară/mai mică (cca jumătate) decât cea estimată prin Grila Notarială, care nu prevedea valori pentru destinația/posibilitatea de mobilare urbanistică a terenului (zona verde), astfel ca această hotărâre a ICCJ (deși anulează practic schimbările Legii 255/2010 operate în 2018 prin Legea 233) vine să arate că valorile de despăgubire pot fi și trebuie să fie mai mici decât „valorile minime consemnate în

Grilele Notariale” atunci cand situatia specifica o impune (exceptii, restrictii urbanistice etc.).

Grilele notariale nu trebuie aplicate ad literam , ci trebuie trecute prin filtrul logicii si al estimarii corecte a unei valori de piata/ despagubire care sa tina seama de realitatea tehnico-juridica.

Consider asadar ca situatia acestui teren este similara, este afectat atat de restrictii urbanistice (retragere laterala de minim jumătate din inaltimea blocului existent lateral – cca 20 m, cat si de interdictie de construire- conform Certificat de urbanism), concluzia fiind ca un astfel de teren nu poate avea aceeasi valoare de piata/ de despagubire ca si cea a unui teren pe care se pot edifica locuinte.

Nume	Calitate parte
ALMAROM IMPORT-EXPORT SRL	Reclamant
JUDEȚUL CLUJ	Pârât

Sedințe

10.12.2020

Ora estimata: 08:30

Complet: Complet 10F - NCPC

Tip solutie: Admite cererea

Solutia pe scurt: Admite acțiunea civilă. Anulează în parte Hotărârea nr.1 de stabilire a cuantumului despăgubirii din 19.02.2020, în ce privește cuantumul despăgubirilor. Stabilește cuantumul despăgubirilor datorate reclamantei pentru terenul expropriat, înscris în CF 374308 Cluj-Napoca, nr.top.48-51/2/1721 (nr. cad. 374308) în suprafață de 1.028 mp la suma de 420.920 lei. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 420.920 lei cu titlu de despăgubiri. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 8.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată – onorariu de avocat și experți. Cu drept de apel în termen 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel și motivele se vor depune la Tribunalul Cluj Pronunțată în ședința publică din 10 decembrie 2020.

Document: Hotarâre 617/2020 10.12.2020

54. În concluziile Studiului de piață al fondului imobiliar Cluj pe anul 2020 se arată faptul că: "Rezultatul din prezentul studiu de piață se dorește a fi un Instrument util și ușor de utilizat pentru beneficiar, dar și o prezentare valorică a pragului minimal al intervalului consemnat de tranzacționare/ofertare a pieței imobiliare din localitățile de pe raza circumscripțiilor Judecătoriei Cluj-Napoca, Dej". Totodată, la capitolul dedicat surselor de informare, se arată că au fost folosite următoarele: date de la reprezentanți ai beneficiarului (notari), date de la autoritățile locale cu informații legate de tranzacțiile efectuate în 2019, date de la agențiile imobiliare, date de la Direcția Județeană de statistică, oferte verificate în teren, studii de specialitate publicate în reviste, opinii ale unor experți/specialiști care activează pe piața imobiliară, literatură de specialitate din domeniul evaluării imobiliare. Astfel, se poate conchide sub acest aspect că valorile indicate în Raportul de evaluare a fondului imobiliar al județului Cluj reflectă, ca regulă, valorile minime cu care se vând în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, valori stabilite ca urmare a unui proces de evaluare desfășurat de evaluatori autorizați, în conformitate cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 și Standardelor de evaluare a bunurilor, prin prelucrarea unor date și informații foarte complexe, iar în cauză intimatareclamantă a solicitat valoarea care rezultă din aplicarea tabelului din raport, nu o valoare mai mare.

55. Expertiza întocmită în cauză nu s-a rezumat la aplicarea mecanică a tabelului privind valorile fondului imobiliar din municipiul Cluj-Napoca. Așa cum rezultă din cuprinsul raportului de expertiză, experții s-au deplasat la fața locului, au identificat terenul din punct de vedere faptic, topografic-cadastral și al P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca. Au stabilit că față de situația concretă a terenului, de actele existente, de datele obținute, aceștia i se pot aplica valorile din tabel, neexistând vreun motiv de aplicare a vreunui coeficient de reducere sub minimul prevăzut în tabele.

31. Valoarea reală a imobilului expropriat trebuie stabilită conform metodelor specifice cuprinse în standardele de evaluare în vigoare. Din perspectiva amplasamentului terenului în litigiu, drept criteriu ce trebuia avut în vedere la stabilirea despăgubirii convenite reclamantei, experții nu au avut în vedere situarea acestuia, accesul la drumul public, existența sau inexistența utilităților, a serviciilor aeronautice din zonă, factori care determină aplicarea unor corecții mari de natură să îi reducă valoarea, terenul neavând utilitățile specifice categoriei de folosință "loc de casă", așa cum apare înscris în cartea funciară.

32. În procedura administrativă, evaluarea imobilului aflat în proprietatea tabulară a reclamantei a fost efectuată ținând seama de prevederile art. 11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele care fac obiectul raportului, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției. Totodată, la stabilirea valorii de despăgubire au fost avute în vedere și prevederile Legii nr. 33/1994, în sensul includerii cuantumului prejudiciului cauzat proprietarului, așa cum rezultă din tabelul anexă la raportul de evaluare.

33. În acest context, experții aveau obligația de a face demersurile necesare pentru a obține informații cu privire la terenul a cărui evaluare se solicită, conform reglementărilor urbanistice în vigoare care pot influența valoarea imobilului, în speță comisia de experți stabilind astfel, printr-o modalitate superficială, o valoare cu mult mai mare decât cea determinată de evaluatorul ANEVAR în cadrul procedurii administrative.

34. Mai mult, la întocmirea raportului de expertiză experții nu au avut în vedere factorii cerți și obiectivi ai zonei, respectiv vecinătatea cu pista Aeroportului Internațional "Avram Iancu" Cluj și restricțiile aferente unei astfel de vecinătăți, care fac aproape imposibilă edificarea unor construcții în zona respectivă, și nu au respectat obligația de a face dovada prețului real cu care se vând terenuri similare la momentul evaluării, față de care să facă o corectă aplicare a legii speciale de reparație în materia exproprierii. Acest fapt a condus la o supraevaluare a valorii bunului, având în vedere că pe piața imobiliară locală investițiile imobiliare stagnează, cererea este foarte redusă, iar oferta ridicată, fapt datorat stării economice generale.

35. În acest context, prin omologarea raportului de expertiză, instanța de fond a aplicat în mod greșit legea, fiind de altfel primul dosar, dintre numeroasele soluționate definitiv de instanțele de judecată, în care experții nu au făcut altceva decât să preia valorile stabilite în grila Camerei Notarilor Publici Cluj.

36. De aceea, pentru justa soluționare a cauzei, se impune refacerea sau completarea probei administrate, respectiv a expertizei dispuse în cauză, potrivit dispozițiilor art. 479 alin. (2) din Codul de procedură civilă, urmând ca la întocmirea acesteia să se țină seama și de aspectele menționate.

37. Intimata-reclamantă a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea ca nefondat a apelului, susținând că expertiza a fost dispusă în conformitate cu dispozițiile legale, fiind numită o comisie compusă din 3 experți, și că unica solicitare a părâtului a fost aceea ca experții să facă demersurile necesare pentru a obține informații cu privire la destinația terenurilor conform planului urbanistic general (P.U.G.) în vigoare. S-a dispus efectuarea expertizei cu două variante, cea susținută de reclamantă, privind destinația de "loc de casă", conform evidențelor de carte funciară, și una conform susținerilor părâtului, în sensul că terenul ar avea destinația de spațiu verde.

38. Terenul a fost identificat la fața locului, din punct de vedere topografic și cadastral, precum și conform P.U.G. în vigoare, date ce au fost prezentate în raportul întocmit.

39. Concluzia experților a fost că în ambele variante, cea privind destinația "loc de casă" și cea privind destinația de "spațiu verde", valoarea de despăgubire este 420.920 lei, precizându-se faptul că "în grila notarială nu există o variantă de preț în care terenurile neconstruibile să aibă o valoare diferită față de terenurile intravilane". Iar obiectii la raportul de expertiză nu au existat din partea apelantului.

Nume

PARCHETUL DE PE LANGA CURTEA DE APEL CLUJ

ALMAROM IMPORT-EXPORT SRL

UAT JUDEȚUL CLUJ

Calitate parte

Reprezentant legal

Intimat Reclamant

Apelant Pârât

Sedințe

21.06.2022

Ora estimată: 13:00

Complet: 4A

Tip soluție: Schimbat în parte

Soluția pe scurt: Admite în parte apelul declarat de apelantul parat UAT J CJ reprezentat prin presedintele CJ CJ împotriva sentinței civile nr. 617 din 10.12.2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr.602/117/2020, pe care o schimba în parte astfel: Admite în parte cererea formulată de reclamanta AIE SRL în contradictoriu cu paratul J CJ. Stabilește cuantumul despăgubirilor datorate reclamantei pentru terenul expropriat înscris în CF...CJN, nr. top..... în suprafața de 1028 mp la suma de 221.238 lei, obliga paratul la plata către reclamanta a sumei de 221.238 lei cu titlu de despăgubire. Obliga paratul la plata către reclamanta a sumei de 2.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată aferente fondului. Mentine în rest dispozițiile sentinței civile atacate. Obliga pe apelantul J CJ să plătească intimetei AIE SRL suma de 1.200 lei, cheltuieli de judecată în apel. Definitivă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția partilor prin intermediul greșii instanței, azi, 21.06.2022. Document: Hotărâre 274/2022 21.06.2022

Date fiind argumentele de mai sus, menționăm ca în actualele Grile notariale (cum de altfel s-a întâmplat și în litigiul de la Curtea de Apel Cluj – amintit mai sus) - nu am regăsit specificat expres o valoare pentru terenuri pentru care Certificatul de urbanism menționează

interdicție de construire și/sau retrageri care fac ca terenul să fie practic neconstruibil, însă în actuala Grila notarială regăsim următoarele:

valoarea. De asemenea, o proprietate poate atinge cea mai mare valoare dacă ea poate realiza legal cea mai utilă funcțiune. Reglementările de mediu, urbanism, și alte limitări pot micșora sau mări valoarea.

Asa cum rezulta din lucrare, valoarea obținută pe baza Grilelor notariale, valoare estimată având în vedere posibilitatea de mobilare urbanistică a terenurilor (restrictie construire, interdicție construire) este estimată în principal pentru respectarea **dispozițiilor Deciziei ICCJ nr.78/2021, valoare care nu a fost propusă ca valoare de despăgubire**

Valoarea de despăgubire conform pretului cu care se vând în mod obișnuit imobile de același fel este considerată egală cu valoarea de piață estimată conform Standardelor de evaluare ANEVAR prin abordarea prin piață, abordare în cadrul căreia s-au analizat atât tranzacții cu terenuri similare ca zonare (terenuri cu restricții/ interdicții de construire, cu menținerea ca astfel de tranzacții sunt rar întâlnite pe piață) cât și oferte de terenuri similare ca amplasare, toate ajustate pentru localizare, suprafață, acces, reglementări urbanistice, așa cum prevăd Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, valabile 2022:

Setul de documente necesare elaborării raportului de evaluare include:

a) pentru proprietățile imobiliare:

- documentul care atestă dreptul de proprietate asupra bunului evaluat;
- extrasul de Carte funciară;
- Certificatul de urbanism, valabil la data evaluării, din care să reiasă posibilitățile de dezvoltare (POT, CUT, destinație, restricții etc.) – în cazul terenurilor libere în intravilan;
- alte documente specifice, în funcție de tipul proprietății evaluate (avize, autorizații etc.);
- Prevederile din Certificatul de urbanism aplicabile terenurilor evaluate:

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4707 din 18.10.2022

În scopul: expropriere teren ptr. lucrarea =modernizare spatiu verde si loc de joaca Lapusului-
Mestesugarilor=

Ca urmare a cererii adresate de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA reprezentat prin SERVICIUL
TERENURI- D.P.I.

cu domiciliul /sediul în județul BIHOR _____ municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada Piața Unirii, nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 356162, din 17.10.2022,
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor, municipiul/orașul/comuna
Oradea, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Meștesugarilor
nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____ sau identificat prin: - Numar CF 167650; - Numar cadastral 167650;

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 SC Sanflorisa Comimpex SRL 1/1, drept de ipoteca în favoarea Municipiul Oradea prin API, conform CF 167650/16.09.2022

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

Zona construcții cu înălțime de peste 10m - STS

Zona protecție excavare - STS

Zona de protecție aeronautică ILS-LOC

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren curți construcții

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR Lc-A Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990

Zona fiscală A

3. REGIMUL TEHNIC

Lc_A Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Zonă a marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale construite în perioada socialistă. Aceste zone

prezintă cele mai mari densități de locuitori, raportate la spațiile libere și la dotările publice. Problemele reprezentate de deficitul de dotări publice, de spații publice și spații verzi, de locuri de parcare, de starea precară a celei mai mari părți a clădirilor și a infrastructurii, impun măsuri integrate de regenerare la nivelul întregii zone funcționale.

Subzone:

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

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

Pentru suprafețele din afara subzonelor S_Li:

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

I. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective în clădiri existente și dotări publice.

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

Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor.

Sunt admise amenajări de spații utile, numai în volumetria podului existent, cu condiția încadrării în limitele indicilor urbanistici și în baza unui aviz favorabil de oportunitate.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei I la prezentul Regulament, cu condiția amplasării acestora exclusiv la parterul clădirilor de locuințe și cu condiția propunerii unitare de dezvoltare a reconversiei funcționale pe minim un întreg tronson de bloc.

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei I la prezentul Regulament - în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes general sau local.

- (b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
- (c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, destinată desfășurării activității de baza, să nu depășească 30 mp;
- (c) să implice maximum 3 persoane;
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional);
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

Extinderea spațiilor de la parterul blocurilor, prin adăugarea de corpuri/ balcoane/ terase, în baza unui aviz de oportunitate favorabil și cu condiția aprobării în prealabil a unei documentații tehnice sau a unei documentații de tip PUD, pentru o suprafață relevantă, stabilită prin avizul de oportunitate; Se recomandă studierea, cu considerarea următoarelor aspecte:

- (a) corpurile se vor înscrie în proiecția la sol a balcoanelor aflate la nivelurile superioare;
- (b) în mod justificat se pot aproba extinderi unitare cu depășirea proiecției la sol a balcoanelor de la nivelurile superioare, dacă aceasta depășire este caracteristică arhitecturii imobilului, demonstrată de configurații volumetrice și intervenții anterior aprobate și autorizate conform legii și dacă acestea nu afectează amenajările de interes public;
- (c) dezvoltarea unitară a registrelor inferioare ale clădirilor (parter);
- (d) reabilitarea spațiilor publice pietonale și a parcarilor, cu evaluarea posibilității introducerii parcajelor colective cu două sau trei niveluri
- (e) afectarea în cât mai mică măsură a grădinilor de față

Valorile estimate au în vedere valorile de piață – acestea, la solicitarea beneficiarului lucrării, reprezintă **valori de despagubire** și sunt valabile la data de referință a evaluării **19.10.2022**, curs BNR 4.9290 este:

Amenajare parc Mestesugarilor					
Nr cadastral	CF	Proprietar	Suprafața din CF	Suprafața expropriată	Valoare de despagubire lei
167650	167650 - Oradea	SANFLORISA COMIMPEX SRL	1,243	1,243	582,041
		Total	1,243	1,243	582,041

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL

