



BILANT TERITORIAL PROPUS:	
Parcela teren pt imobile functionare	1961,00
locuinte individuale izolate	100,00
Obiective	mp
%	
TOTAL	1961,00

PARCELARE PROPUASA:	
LOT 1	529,00 mp
LOT 2	462,00 mp
LOT 3	451,00 mp
LOT 4	519,00 mp
TOTAL	1961,00 mp

Coordonator: arh. CRETU NICOLAE  
 Proiectat: arh. CEFAN ALEXANDRU  
 Intocmit: arh. CEFAN ALEXANDRU

Verificator: Expert

SC MAISON DESIGN SRL  
 CUI #0669714  
 adresa: com. Lunca, sat Lunca, jud. Bihor  
 nr. 116, jud. Bihor  
 telefon: 0746 990571  
 e-mail: masondesign@gmail.com

Beneficiar: BISTRAN OVIDIU  
 Titlu proiect: PUZ - Parcelare teren, modificarea PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017  
 Amplasament: Mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, nr. 33, nr. cad. 196886, jud. Bihor

Titlu planşa: Planşa: -arhitectura-  
 Volum l: PUZ  
 Faza: PUZ  
 Nr. pr.: 34/2022

29.08.2024  
 1:2000  
 Scară:



**LEGENDA:**

- Limita zonei luate in studiu
- Limita teren studiat - proprietate particulara
- Parcelare propusa (4 loturi)
- Accese auto si pietonale propuse
- Limita teren studiat - proprietate particulara Faur
- Alin Laurentiu si Faur Gabriela Maria, propus pentru schimbare din zona functionala B in zona functionala C
- Schimbarea zonei functionale a terenului care a generat PUZ-ul (identificat cu nr. cad. 196886) din zona functionala C in zona functionala B si parcelarea acestuia in 4 loturi in vederea construirii de locuinte individuale.
- Extinderea zonei functionale D peste parcela identificata cu nr. cad. 196881.
- Reglementarile urbanistice stabilite prin PUZ aprobat pentru fiecare zona functionala B.
- Partea ramân nemodificată:
- Locuinte individuale izolate:
- Regim de inaltime: D(S)+P+(M):
- POT maxim = 35,0%; CUT maxim = 0,9;
- Limita de implantare: B. Dm de la alimentatul strazilor (corpul principal de cladire), exceptie tururile de colt pentru care retragerea fata de al doilea front stadal va fi de 3,0m;
- Retragere fata de media posterioara: minim 5,0m;
- Retragere fata de media laterala: minim 3,0m;
- Zone verzi: minim 40,0% din suprafata parcelii;
- Se va amenaja minim un loc de parcare in incinta sau incorporat in cladire;
- Impuneri: catre spatiul public impuneri trasparante cu inaltimi maxime de 2,5m cu soclă de beton, pentru a asigura vizibilitatea la intersecțiile și în apropierea trecerilor de pietoni.
- Regim de inaltime: P+(M):
- POT maxim = 50,0% (parcela comuna), respectiv 18% (parcela de colt);
- CUT maxim = 1,5 (parcela comuna), respectiv 1,8% (parcela de colt);
- Limita de implantare: B. Dm de la alimentatul strazilor;
- Retragere fata de media posterioara si minim 3,0m fata de media laterala;
- Zone verzi: minim 25,0% din suprafata parcelii (parcela comuna), minim 20,0% din suprafata parcelii (parcela de colt);
- Zona mixta de locuinte si servicii:
- Regim de inaltime: P+(M):
- POT maxim = 50,0% (parcela comuna), respectiv 18% (parcela de colt);
- CUT maxim = 1,5 (parcela comuna), respectiv 1,8% (parcela de colt);
- Limita de implantare: B. Dm de la alimentatul strazilor;
- Retragere fata de media posterioara si minim 3,0m fata de media laterala;
- Zone verzi: minim 25,0% din suprafata parcelii (parcela comuna), minim 20,0% din suprafata parcelii (parcela de colt);
- Zona mixta de locuinte si servicii:
- Regim de inaltime: P+2C:
- POT maxim = 50,0% (parcela comuna), respectiv 60,0% (parcela de colt);
- CUT maxim = 1,5 (parcela comuna), respectiv 1,8% (parcela de colt);
- Limita de implantare: B. Dm de la alimentatul strazilor;
- Retragere fata de media posterioara: o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5,0m;
- Retragere fata de media laterala: minim 3,0m;
- Zone verzi: minim 25,0% din suprafata parcelii (parcela comuna), minim 20,0% din suprafata parcelii (parcela de colt);

**ATA DE PUZ APROBAT**

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE/MODIFICARI

PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017  
 modificat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 132/2018

PUZ aprobat prin HCL nr. 586/2009  
 PUZ aprobat prin HCL nr. 122/2008  
 PUZ aprobat prin HCL nr. 955/2009

Proiectat arh. CEFAN ALEXANDRU  
Intocmit arh. CEFAN ALEXANDRU  
Coordonator arh. CRETU NICOLAE

Verificator Expert

SC MAISON DESIGN SRL  
CUI 40669714  
Nr. Reg. Com. 55714/20.02.2019  
adresa com. Lunca, sat Lunca  
nr. 116, jud. Bihor  
tel: 0746 990571  
e-mail: masoondesign@gmail.com

Beneficiar: BISTRAN DIVIDU  
Titlu proiect: P.U.Z. - Parcelare teren, modificarea P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 709/2017  
Amplasament: Mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, nr. 33, nr. cad. 196886, jud. Bihor  
Titlu plansa: PLAN REGIM JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR  
Scara: 1:2000  
29.08.2024

Referinta: REFERAT / EXPERTIZA / NR. DATA

Planşa: U 04

Volum I: -arhitectura-

Faza: P.U.Z.

Nr. pr.: 34/2022

**BILANT TERITORIAL SI CIRCULATIA TERENULUI**

Mr. crt.	Obiective	mp	%
1	Parcela teren pt imobile functiune	1961,00	100,00
2	locuinte individuale izolate	0,00	0,00
3	Teren propus pt cedare	1961,00	100,00
<b>TOTAL</b>		<b>1961,00</b>	<b>100,00</b>

PRIMAŢIA MUNICIPALITĂŢII ORADEA  
ANEXA LA  
Nr. 1978 AVIZ nr. 07/2024  
ARHITECT ȘEF

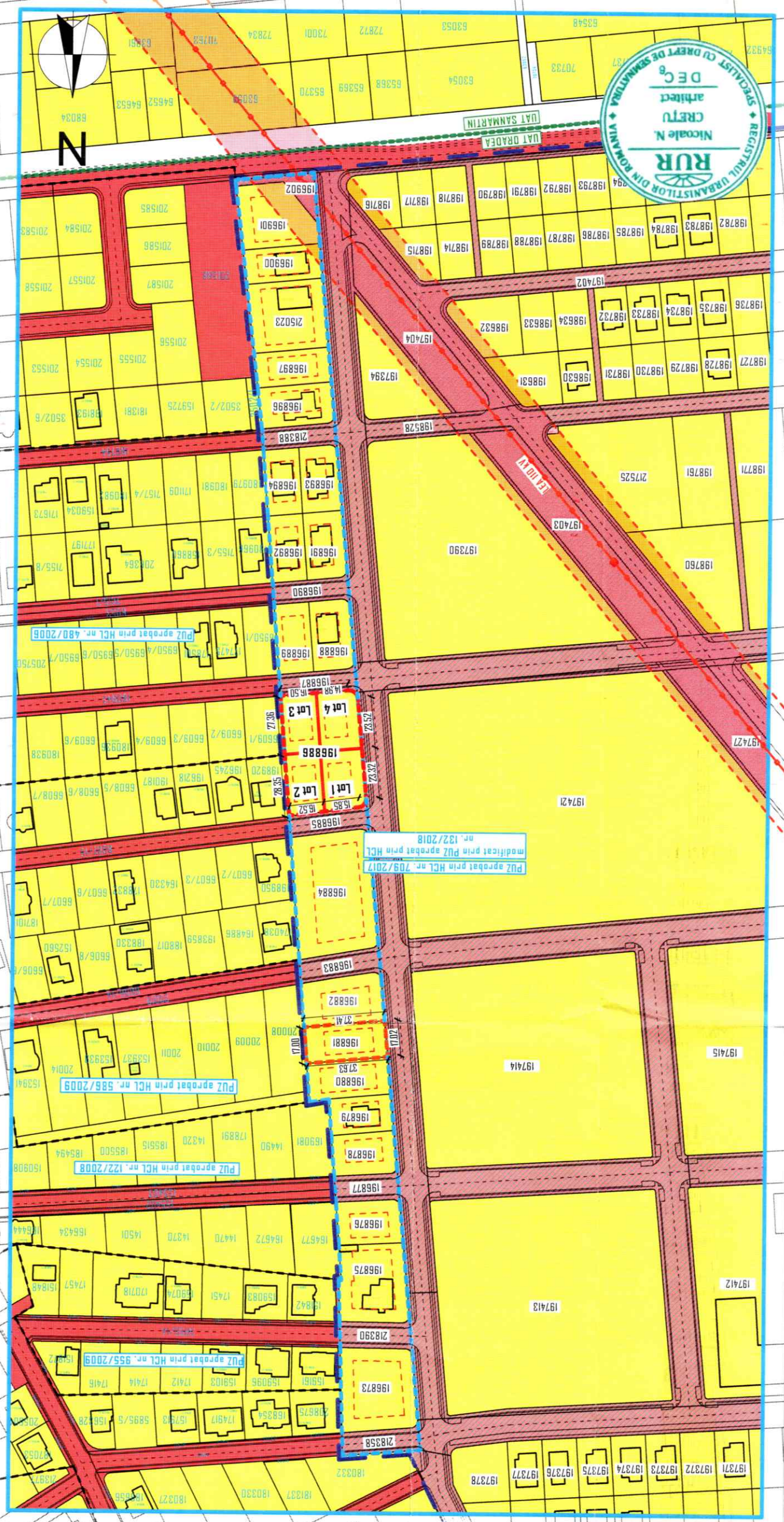


**LEGENDA:**

- Limita zonei luate in studiu
- Limita teren studiat - proprietate particulara
- a beneficiarului Bistran Dividu, propus pentru dezmembrare in 4 loturi si schimbare din zona functionala E in zona functionala B
- Parcelare propusa (4 loturi)
- Limita teren studiat - proprietate particulara Faur
- Alin Laurentiu si Faur Gabriela Maria, propus pentru schimbare din zona functionala B in zona functionala D
- Limita P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 132/2018
- Limita P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 709/2017
- Limita P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 586/2009
- Limita P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 122/2008
- Limita P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 955/2009
- Limita P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 480/2006
- Limita intravilan Oradea
- Proprietati private ale persoanelor fizice si juridice
- Proprietati private ale persoanelor fizice si juridice
- Domeniu public mun. Oradea - strazi acces

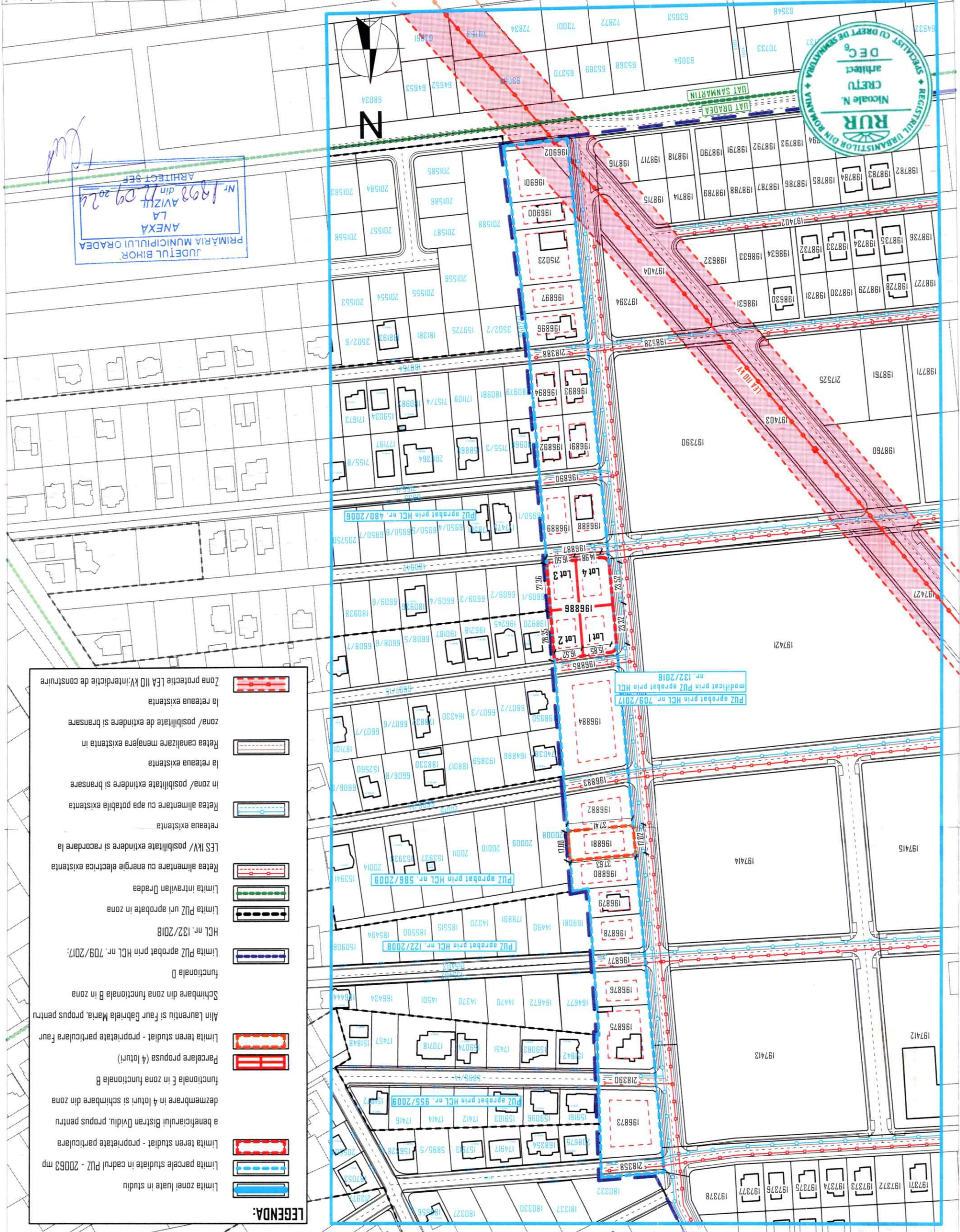
**CIRCULATIA TERENURILOR : NU ESTE CAZUL**

autentificare nr. 791/18.08.2017  
18.08.2017 si declaratiei avand incheiere de incheiere de autentificare nr. 789/19.07.93 din domeniului public, conf. ofetelor de donatie avand S.C. Euro Buffalo S.R.L.) ce urmeaza a se ceda 709/2017 - S.C. Sapient S.R.L., S.C. Farales S.R.L., care au initiat P.U.Z.-ul initial (aprobat prin HCL nr. 709/2017 - S.C. Sapient S.R.L., S.C. Farales S.R.L., S.C. Euro Buffalo S.R.L.) ce urmeaza a se ceda incheiere de autentificare nr. 789/19.07.93 din 18.08.2017 si declaratiei avand incheiere de autentificare nr. 791/18.08.2017



Verificator	Expert	Coordonator	Proiectat	Intocmit
SC MAISON DESIGN SRL NORD REG COM 35714/2022/2019 CUI 40669714 adresa com Lunca sat Lunca nr 116 Jud Bihor telefon 0746 900571 e-mail masondesigns@gmail.com	arh. CRETU NICOLAE	arh. CEFAN ALEXANDRU	arh. CEFAN ALEXANDRU	arh. CEFAN ALEXANDRU
Beneficiar:	Titlu proiect:	Amplasament:	Titlu planşa:	Planşa:
BISTRAN OVIDIU	PUZ - Parcelare teren, modificarea PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017	Mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, nr. 33, nr.cad. 196886, Jud. Bihor	nr. 709/2017	U05
Referat: REFERAT / EXPERTIZA / NR. DATA	Scara: 1:2000	29.08.2024		

PROIECTANT  
ARHITECT  
ALEXANDRU GEORGE  
7596  
DIN ROMANIA  
ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURA



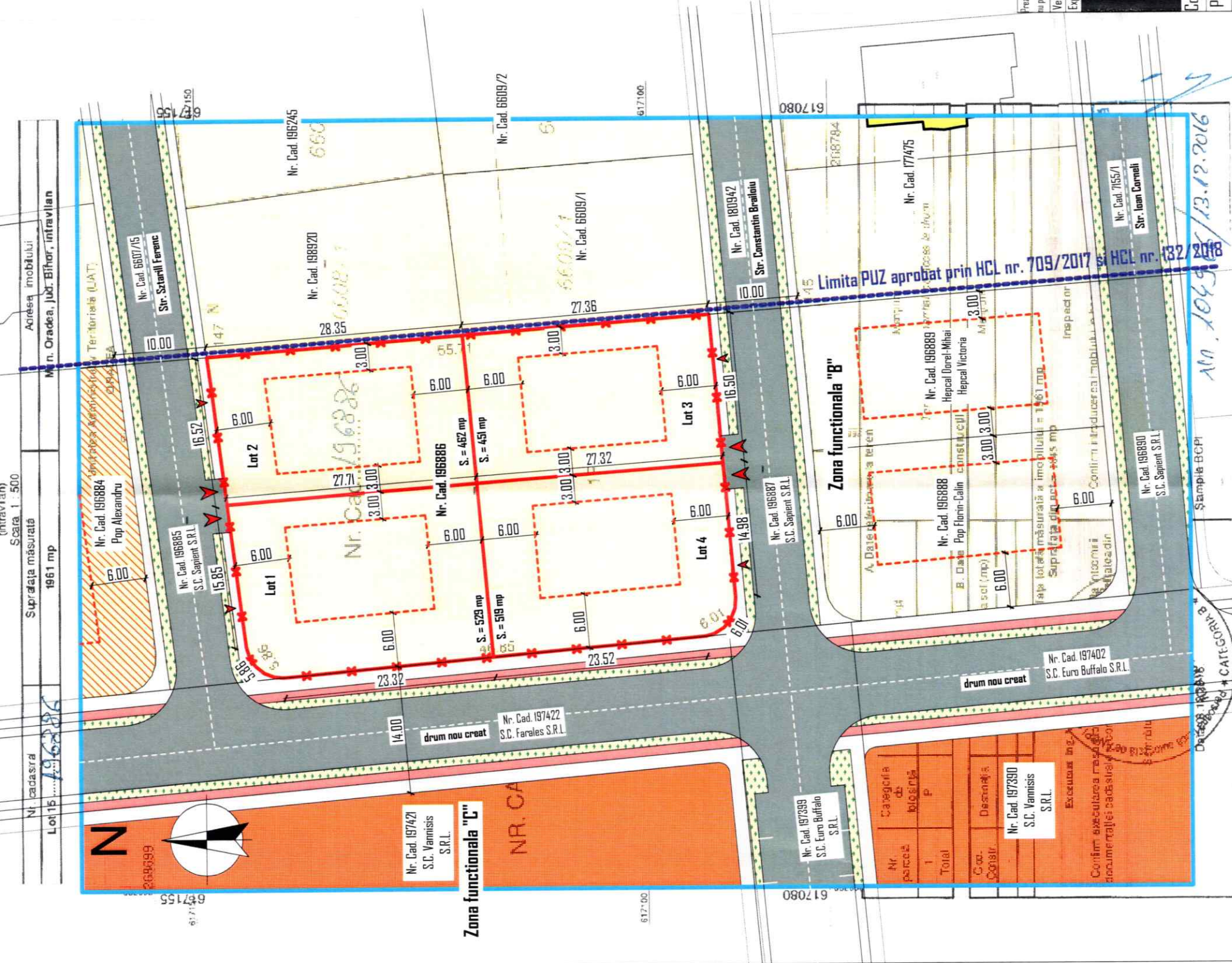
JUDEȚUL BIHOR  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA  
ANEXA  
LA  
AVIZUL nr. 1892 din 09.09.2024  
ARHITECT ȘEF

**LEGENDA:**

	Limita zonei luate in studiu
	Limita parcele studiate in cadrul PUZ - 20063 mp
	Limita teren studiat - proprietate particulara
	Parcelare propusa (4 loturi)
	Limita teren studiat - proprietate particulara Faur Alin Laurentiu si Faur Gabriela Maria, propus pentru schimbare din zona functionala B in zona functionala D
	Limita PUZ urii aprobate in zona HCL nr. 132/2018
	Limita PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017
	Limita intravilan Oradea
	Retea alimentare cu energie electrica existenta
	LES IKV / posibilitate extindere si racordare la rețeaua existenta
	Retea alimentare cu apa potabila existenta
	in zona / posibilitate extindere si bransare la rețeaua existenta
	Retea canalizare menajera existenta in zona / posibilitate de extindere si bransare
	la rețeaua existenta
	Zona protejita LCA I10 KV: interdicție de construire

Prezentul document este valabil doar pentru construcția care face obiectul prezentei proiect și este proprietatea SC MAISON DESIGN SRL. În virtutea dreptului de autor, falsarea și de către terți este permisă numai cu acordul expris al autorului de mai sus menționat. Nu poate fi reproducă, copiată, imprimată integral sau parțial, direct, indirect sau extinsă în altă manieră decât cea în care este prezentată.

**PLANE DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
(intravilan)  
Scara 1:500



**LEGENDA:**

- Limita zonei luate in studiu
- Limita teren studiat - proprietate particulara a beneficiarului Bistran Ovidiu, propus pentru dezmembrare in 4 loturi, schimbare din zona functionala E in zona functionala B
- Zona functionala B - locuinte individuale izolate
- Zona functionala C - locuinte colective
- Zona functionala D - locuinte + servicii (mixta)
- Limita PUZ aprobat prin HCL 709/2017;
- 132/2018
- Sistem rutier existent - strada nou creata
- Trotuare publice (conf. PUZ aprobat)
- Spatii verzi publice (conf. PUZ aprobat)
- Pista biciclete (conf. PUZ aprobat)
- Locuinte existente in zona
- Limite implantare si retrageri impuse
- Parcelare propusa (4 loturi)
- Acces auto si pietonal propuse



**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:**

<b>LOT 1 (529,00 mp)</b>	Locuinta individuala P 6,00 m min. 6,00 m min. 3,00 m 35,00 % 0,90 D(S)+P+E(M) I loc/lot min. 40,00 %
<b>LOT 2 (462,00 mp)</b>	Locuinta individuala P 6,00 m min. 6,00 m min. 3,00 m 35,00 % 0,90 D(S)+P+E(M) I loc/lot min. 40,00 %
<b>LOT 3 (451,00 mp)</b>	Locuinta individuala P 6,00 m min. 6,00 m min. 3,00 m 35,00 % 0,90 D(S)+P+E(M) I loc/lot min. 40,00 %
<b>LOT 4 (519,00 mp)</b>	Locuinta individuala P 6,00 m min. 6,00 m min. 3,00 m 35,00 % 0,90 D(S)+P+E(M) I loc/lot min. 40,00 %

**CONDITII GENERALE PROPUSE:**

B - locuinte individuale izolate  
D(S)+P+E(M)  
min. 6,00 m  
min. 6,00 m  
min. 3,00 m  
min. 40,00 %  
35,00 %  
0,90

**BILANT TERITORIAL PROPUSE:**

Nr. crt.	Obiective	mp	%
	Parcelate teren pt imobile functionale	1961,00	100,00
	locuinte individuale izolate	1961,00	100,00
	<b>TOTAL</b>		

**PARCELARE PROPUSE:**

Nr. cad. 196886	1961,00 mp masurat
	1845,00 mp din acte
	4 parcele rezultate, astfel:
Propunere de parcelare	
LOT 1	529,00 mp
LOT 2	462,00 mp
LOT 3	451,00 mp
LOT 4	519,00 mp
<b>TOTAL</b>	<b>1961,00 mp</b>

Prezenta documentatie este valabila doar pentru constructia carei face obiectul prezentului proiect si este proprietatea S.C. MASON DESIGN SRL, com. Lunca, nr. 116, jud. Bihor, putand fi folosita doar pentru scopul in care in mod specific este furnizata. Ea nu poate fi reproducuta, copiată, imprimată sau integral sau parțial, direct, indirect sau electronic, în scopul de a fi utilizată în virtutea dreptului de autor. Folosirea ei de către terți este permisă numai cu acordul expres al autorului de mai sus menționat.

Verificator: **SC MASON DESIGN SRL**  
CUI: 4060714  
Nr. ord. Reg. Com: 35714/20.03.2019  
adresa: com. Lunca, sat Lunca  
nr. 116, jud. Bihor  
telefon: 0746 990871  
e-mail: masondesignroada@gmail.com

Expert: **ORDINUL ABILITATII NR. 7596 DIN ROMANIA**  
**Alexandru George CEFAN**  
ARHITECT CU UNDETE DE SCURTATURA

Cerinta: REFERAT / EXPERTIZA / NR. DATA

Beneficiar: **BISTRAN OVIDIU**

Titlu proiect: **PUZ - Parcelare teren, modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017**

Amplasament: **Mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, nr. 33, nr. cad. 196886, jud. Bihor**

Titlu planșe: **PLAN REGLEMENTARI (PROPUNERE DE DEZMEMBRARE)**

Scara: 1:500

29.08.2024

Coordonator: **arh. CREȚU NICOLAE**

Proiectat: **arh. CEFAN ALEXANDRU**

Intocmit: **arh. CEFAN ALEXANDRU**

Nr. pr.: 34/2022

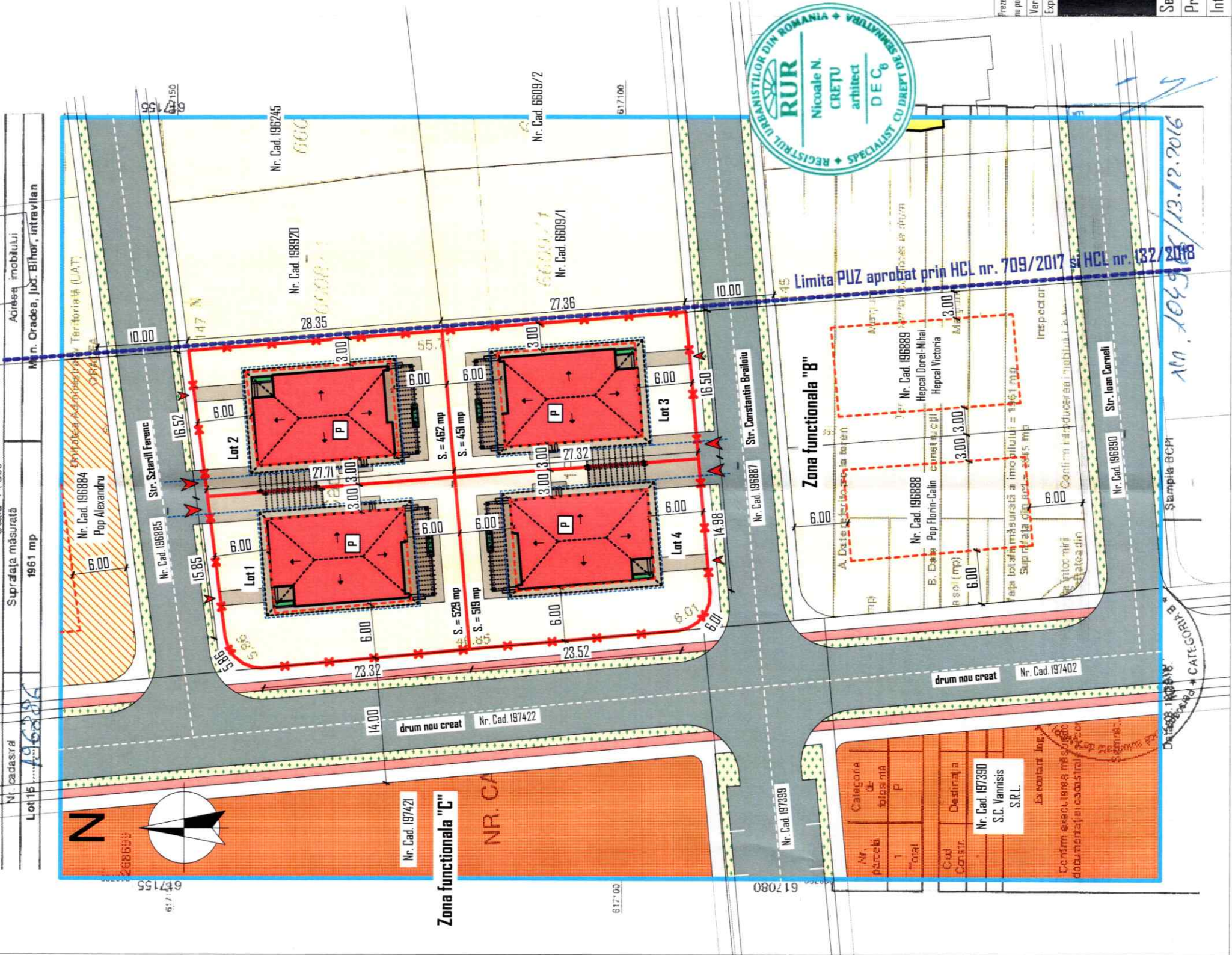
Faza: P.U.Z.

Volum I:

Planșă: U 09

**PLANE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**

(intravilan)  
Scara 1:500



**LEGENDA:**

- Limita zonei luate in studiu
- Limita teren studiat - proprietate particulara
- Zona functionala B - locuinte individuale izolate
- Zona functionala C - locuinte colective
- Zona functionala D - locuinte + servicii (mixta)
- Limita PUZ aprobat prin HCL 709/2017;
- 132/2018
- Sistem rutier existent - strada nou creata
- Trotuare publice (conf. PUZ aprobat)
- Spatii verzi publice (conf. PUZ aprobat)
- Pista biciclete (conf. PUZ aprobat)
- Locuinte existente in zona
- Limite implantare si retrageri propuse
- Locuinte individuale propuse - reg. inaltime P
- Terase exterioare
- Alei, trotuare, platforme betonate
- Acces auto si pietonal propuse
- Colectarea apelor meteorice - apa pluviala de pe cladire, de pe platforme betonate si caile de acces este colectata prin rigole, dispuse de-a lungul trotuarelor amenajate, care la randul lor vor fi racordate la sistemul pluvial de canalizare existent in zona

**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:**

<b>LOT 1 (529,00 mp)</b>	Functiune Regim de inaltime propus Aliniament Retragere spate Retrageri laterale P.O.T. maxim admis C.U.T. maxim admis Regim maxim de inaltime Regim de inaltime propus Parcaje Spatii verzi	Locuinta individuala P 6,00 m min. 6,00 m min. 3,00 m 35,00 % 0,90 0(S)+P+E(M) P 1 loc/lot min. 40,00 %
<b>LOT 2 (452,00 mp)</b>	Functiune Regim de inaltime propus Aliniament Retragere spate Retrageri laterale P.O.T. maxim admis C.U.T. maxim admis Regim maxim de inaltime Regim de inaltime propus Parcaje Spatii verzi	Locuinta individuala P 6,00 m min. 6,00 m min. 3,00 m 35,00 % 0,90 0(S)+P+E(M) P 1 loc/lot min. 40,00 %
<b>LOT 3 (451,00 mp)</b>	Functiune Regim de inaltime propus Aliniament Retragere spate Retrageri laterale P.O.T. maxim admis C.U.T. propus Regim maxim de inaltime Regim de inaltime propus Parcaje Spatii verzi	Locuinta individuala P 6,00 m min. 6,00 m min. 3,00 m 35,00 % 0,90 0(S)+P+E(M) P 1 loc/lot min. 40,00 %
<b>LOT 4 (519,00 mp)</b>	Functiune Regim de inaltime Aliniament Retragere spate Retrageri laterale P.O.T. maxim admis C.U.T. maxim admis Regim maxim de inaltime Regim de inaltime propus Parcaje Spatii verzi	Locuinta individuala P 6,00 m min. 6,00 m min. 3,00 m 35,00 % 0,90 0(S)+P+E(M) P 1 loc/lot min. 40,00 %

**CONDITII GENERALE PROPUSE:**

Zona functionala	B - locuinte individuale izolate
Regim de inaltime	0(S)+P+E(M)
Retragere de la strada	min. 6,00 m
Retragere spate	min. 6,00 m
Retragere laterala	min. 3,00 m
Spatii verzi	min. 40,0 %
P.O.T. maxim admis	35,00 %
C.U.T. maxim admis	0,90

**BILANT TERITORIAL PROPUSE:**

Nr. crt.	Obiective	mp	%
	Parcele teren pt imobile functionale	1951,00	100,00
	Locuinte individuale izolate	1951,00	100,00
<b>TOTAL</b>		<b>1951,00</b>	<b>100,00</b>

**PARCELARE PROPUASA:**

Nr. cad. 1968886	1951,00 mp masurat
	1945,00 mp din acte
	4 parcele rezultate, astfel:
LOT 1	JUDETUL BIHOR 462,00 mp
LOT 2	PRIMARIA MUNICIPIULUI CRACIUNILOR 462,00 mp
LOT 3	ANEXA LA 451,00 mp
LOT 4	LA 519,00 mp
<b>TOTAL</b>	<b>1951,00 mp</b>

Prezenta documentatie este valabila doar pentru constructia care face obiectul prezentei proiect si este proprietatea S.C. MAISON DESIGN SRL. com. Lunca, sat. Bihor, jud. Bihor; pentru orice modificare sau actiune in care in mod specific este mentionata ea nu poate fi reproducuta, copiată, imprimată integral sau partial, direct, indirect sau extinsa in afara amplasamentului specificat in viziunea dreptului de autor. Falsarea si de catre textul este permisa numai cu acordul expres al autorului de proiect sau al titularului de drept de autor.

**SC MAISON DESIGN SRL**  
CUI 40669714  
Nicolae Bocu, Com. Craciunilor, Jud. Bihor  
adresa com. Lunca, sat. Lunca  
str. 116, jud. Bihor  
telefon: 0746 594571  
e-mail: maisondesignsrl@gmail.com

**Beneficiar:** BISTRAN DVIDIU  
**Titlu proiect:** PUZ - Parcelare teren, modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 709/2017  
**Amplasament:** Mun. Oradea, str. Constantin Brailoiu, nr. 33.  
**Nr. pr:** 34/2022  
**Faza:** P.U.Z.  
**Volum I:** -arhitectura-  
**Planşa:** U 10

**Sef proiect** arh. CEFAN ALEXANDRU  
**Proiectat** arh. CEFAN ALEXANDRU  
**Intocmit** arh. CEFAN ALEXANDRU

**Titlu planşa:**  
Scara: 1:500  
29.08.2024

**PLAN PROPUNERE MOBILARE (IN ETAPE ULTERIDARE)**



Limita PUZ aprobat prin HCL nr. 709/2017 si HCL nr. 132/2018

Am. 10.09.2016 / 13.12.2016

Nr. parcella	1	total
Cod Constr.		
Destinatia		
Nr. Cad.	197390	
S.C.	Yannisis	
	S.C.	

Confirmarea executiei si masurarea documentatai constructiei