

**CARTE FUNCİARĂ NR. 197778**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 197778 Oradea

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	197778	743	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	197778-C1	-	S. construita la sol:111 mp; Rezervor apa cu sc de 111 mp
A1.2	197778-C2	-	S. construita la sol:198 mp; Rezervor apa cu sc de 198 mp
A1.3	197778-C3	-	S. construita la sol:18 mp; Casa pompe cu sc de 18 mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>31289 / 07/04/2017</b>	
Act Notarial nr. act de dezmembrare și ieșire din indiviziune autentificat sub nr. 701, din 06/04/2017 emis de BNP Maduta Ioana Adina; Act Administrativ nr. documentație cadastrală vizată sub nr. 20928, din 13/03/2017 emis de OCPI Bihor;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 197778 a imobilului cu numarul cadastral 197778/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 3311 inscris in cartea funciara 171658;
	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut 579/2007 BNP Ilie Dragoiu;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1
	A1 / B.5
	1) <b>BODEA IOAN VASILE</b> 2) <b>BODEA LAVINIA ANA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 171658/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 10844 din 16/02/2007; (provenita din conversia CF 1968 ndf) asupra 339 mp teren</i>
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1
	A1.1, A1.2, A1.3 / B.6, B.7, B.8
	1) <b>BODEA IOAN VASILE</b> 2) <b>BODEA LAVINIA ANA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 171658/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 10844 din 16/02/2007;</i>
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare aut. nr. 1965, din 13/10/2011 emis de BNP.TOMULESCU LAURENTIU SEBASTIAN;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 708/1047
	A1 / B.5
	1) <b>MUNICIPIUL ORADEA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 171658/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 64520 din 14/10/2011; asupra 708 mp teren</i>
Act Notarial nr. act de dezmembrare și ieșire din indiviziune autentificat sub nr. 701, din 06/04/2017 emis de BNP Maduta Ioana Adina;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de sistarea stării de indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
	A1
	1) <b>MUNICIPIUL ORADEA</b>
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de sistarea stării de indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
	A1.1
	1) <b>MUNICIPIUL ORADEA</b>

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de sistarea stării de indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL ORADEA</b>	A1-2
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de sistarea stării de indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL ORADEA</b>	A1-3
<b>157215 / 09/12/2022</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc cad 178, din 09/12/2022 emis de Moldovan Radu; Inscris Sub Semnatura Privata nr. pad, din 09/12/2022 emis de Moldovan Radu;		
B9	Se notează actualizarea bazei tehnice de cadastru conform documentatiei cadastrale receptionata și avizata de către serviciul cadastru din cadrul OCPI Bihor. Se radiaza constructiile C1, C2, C3.	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
197778	743	teren partial imprejmuit

\* 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	743	-	-	-	teren partial imprejmuit

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	197778-C1	construcții anexa	111	Cu acte	S. construita la sol:111 mp; Rezervor apa cu se de 111 mp
A1.2	197778-C2	construcții anexa	198	Cu acte	S. construita la sol:198 mp; Rezervor apa cu se de 198 mp
A1.3	197778-C3	construcții anexa	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; Casa pompe cu se de 18 mp

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	14.489

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	22.038
3	4	34.262
4	5	14.632
5	6	5.101
6	7	4.183
7	8	4.397
8	9	7.056
9	1	3.07

\*\* 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.

Neutilizabil în Circuitul  
Civil

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

Uzinelor

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 4750 din 19.11.2025

În scopul: informare

Ca urmare a cererii adresate de <sup>\*)</sup> PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA reprezentat prin Papai Szabolcs

cu domiciliul <sup>\*\*) /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. 474621, din 12.11.2025  
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor, municipiul/orașul/comuna  
Oradea, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, Strada Uzinelor  
nr. 94A, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin <sup>\*)</sup>: - Numar CF 197778; - Numar cadastral 197778; -  
Numar CF 197687; - Numar cadastral 197687;</sup>

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016 și modificat prin HCL Oradea nr. 260/31.03.2021.

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF 197778,197687

Natura proprietății

- teren

Imobil:

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

- imobil situat în zona de protecție cale ferată

- imobil situat în zona de siguranță rețea gaz 200 m

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF : curți construcții

Destinația propusă:

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

- destinație stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 96/25.02.2025

Zona fiscală B

### 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 servituțile 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 serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa PUG\_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### **Servicii de utilitate publică:**

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG\_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trasa 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 parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Șef;

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, în 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 supratcranane 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 supratereștrii 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, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

### **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 parcelelor 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 fata de cladirile 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 sa va stabili prin studii / documentatii tehince / 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 fata de cladirile 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 parcelelor 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  Nu au front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m  Nu are front la stradă
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.  Nu x - 743, 66007
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor 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 parcelelor 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 bransament 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 deservesc. 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 față), 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

PUZ APROBAT PRIN HCL 96/25.02.2025

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Reglementare acces, reglementare zonă de studiu și construire hală, Oradea, Calea Borșului 37J1, nr.cad.216753 Oradea Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Prin documentația de urbanism se propun următoarele:

1. reglementarea urbanistică zonă de studiu
2. reglementarea parcelei care a generat documentația și construire hală
3. reglementare acces în zonă

1. Reglementări zona studiată, UTR\_Ei (pentru clădirile noi, clădirile existente pe teren pastrandu-și poziția actuală):

- regim de construire: deschis; funcțiuni propuse: zona de activități economice cu caracter industrial și servicii, funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport;

- H max la cornisa = 21,0m, Hmax.= 25m, regim max.de înălțime (1-2S)+P+4E+R;

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

- Retragera minimă față de aliniament: se va păstra aliniamentul existent, pentru clădirile edificate cu acte, iar pentru clădirile noi 6m;

- retrageri față de limitele laterale și posterioară-se vor păstra retragerile laterale pentru clădirile edificate cu acte, iar pentru clădirile noi se va respecta retragerea de 6m între 2 imobile și/sau între retragerile de pe 2 parcele alăturate;

Limita implantare din zona studiată PUZ

- R1 - Retrageri 6,00m; R2 - Retrageri 3,00m; R3 - Retrageri - Suprapunere cu limita zona de siguranță CFR (20m din ax); R4 - retrageri 5,6m; R5- retrageri 5,15m; R6- retrageri 4,00m;

- nr.locurilor de parcare se vor calcula/dimensiona conform Anexei 2 aferentă PUG aprobat cu HCL 501/2016 în corelare cu funcțiunile propuse;

- Spații verzi: minim 20% din suprafața parcelei;

2. Pe parcela care a generat documentația de urbanism se propune:

- construire hală de depozitare, pe parcela identificată cu nr. Cad.216753 care a generat documentația de urbanism, conform proiect nr. 03/2023 întocmit de, arh. Cobe Aurel, planșe aferente 3/U, 2.1/U, 4/U+7/U care se va amplasa la minim 0,85m față de meșdia dreaptă (R3), minim 2m față de meșdia posterioară (R2), minim 0,4 față de meșdia stângă (R4-existent);

- retragerea față de aliniament R1 9.00m
- POT propus=30%, CUT propus=0,31;
- Spații verzi: minim 20% din suprafața parcelei;
- În incintă se vor asigura minim 15 locuri de parcare;

De la emiterea avizului de PUZ nr.2340/2024, s-au efectuat operațiuni cadastrale, respectiv parcela care a generat PUZ-ul identificata cu nr.cad. 208145 s-a dezmembrat în 2 loturi. Lotul 2 rezultat se constituie pentru amplasare post TRAFU.

3. Reglementarea drumului identificat cu nr.cad.218656 la profil transversal de 14m;

- Circulații și accese: accesul se realizează din str. Uzinelor, pe drumul identificat cu nr.cad. 218656, propus pentru reglementare la profil transversal de 14m. (7,0m din ax pe partea beneficiarilor), iar terenul necesar dezvoltării/ lărgirii străzii va trece (ctapizat) din proprietate privată în domeniul public;

- în dreptul parcelei care a generat PUZ-ul este asigurat profilul transversal propus conform planșei 2.1/U prezentată;

- Rețele tehnico edilitare/Asigurarea utilităților: (alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare, drumuri) se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor;

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.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>43)</sup> pentru: **Informare tehnica și juridica**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/deființare 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 deființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția 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 type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | Alte avize/acorduri:                 |
| <input type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    | <input type="checkbox"/> RCS&RDS     |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate     | <input type="checkbox"/> GTS TELECOM |
| <input 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):

.....  .....  .....

d.4) studii de specialitate:

.....  .....  .....

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



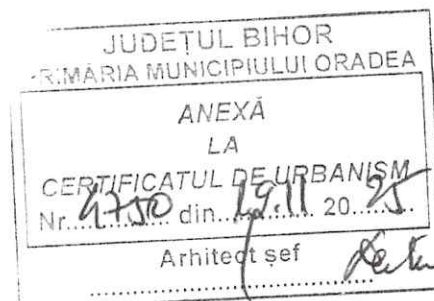
SECRETAR GENERAL,  
Eugenia Borbei

INSPECTOR,  
Dorian Costea



Achitat taxa de 0 lei conform chitanței nr. scutit

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



10

10