



# 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

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reconversie funcțională din UTR RrM2 în UTR de tip M1; Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuire colectivă și comerț) zona str.Atelierelor, nr.1, nr.cad.181249, Oradea**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.08.2024

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – *Reconversie funcțională din UTR RrM2 în UTR de tip M1; Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuire colectivă și comerț)*, zona str.Atelierelor, nr.1, nr.cad.181249, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.850/28.02.2024, la inițiativa beneficiarei **SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL**, proiect elaborat către SC ParctVarh Studio SRL, arh.Diana Sime, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor de edificare a unui imobil cu structură mixtă pe un teren situat la intersecția str.Atelierelor cu str.Nojoridului, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 306435/1 din 19.08.2024

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr.306435/2/19.08.2024 întocmit de către Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize privind aprobarea proiectului menționat mai sus; Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea sudică a localității, la intersecția str.Atelierelor cu str.Nojoridului;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR RrM2 – Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

- H max: 16 m - regim maxim de înălțime (1-2S/D)+P+3E (lot de colț)
- POT maxim = 70%, CUT maxim = 2,2 % (lot de colț)

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Nojoridului și str.Atelierelor

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 1310,0 mp (mas 1403mp) este identificat cu nr.cad. 181249 înscris în CF nr.181249, (proprietar SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL).

Rețele tehnico edilitare În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare pe str.Nojoridului.

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 consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3), lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

#### hotărăște:

**Art.1.** Se aprobă Planului Urbanistic Zonal – *Reconversie funcțională din UTR RrM2 în UTR de tip M1; Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuire colectivă și comerț)*, zona str.Atelierelor, nr.1, nr.cad.181249,

Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Zona studiată prin PUZ este reprezentată de UTR RrM2 (ambele părți a str.Nojoridului – aria delimitată de str.Atelierelor – la vest, Aleea Salca – la est, UTR LcA – la sud, UTR Lip – la nord) Suprafața totală a terenului studiat prin PUZ este de 1892,0mp

Documentația de urbanism prevede:

1. Reconversie funcțională a zonei studiate din UTR RrM2 în UTR de tip M1 având în vedere faptul că str.Nojoridului și str.Atelierelor au devenit artere principale ale municipiului odată cu modernizarea acestora (str.Nojoridului va asigura legătura dintre Centura Oradea și Centura Nojoridului)
2. Împărțirea zonei studiate în 2 subzone (subzona 1 – M1 reprezentată de terenul care a generat PUZ-ul și subzona 2 – M1p restul terenului din UTR RrM2)
3. Construire imobil cu structură mixtă (incluzând locuințe colective și spații comerciale la parter)

#### Noile reglementări pe zona studiată

- UTR: structură funcțională mixtă
- regim de construire: deschis (frontul deschis constituie o specificitate locală);
- funcțiuni predominante: Structură funcțională mixtă incluzând: locuire colectivă, funcțiuni administrative, funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni culturale, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu), funcțiuni de turism;

- H max: 23 m la atic (excepție instalațiile), respectiv 17m la nivelul etajelor neretrase - regim maxim de înălțime S+P+4E +2R .

- POT max = 70%, CUT max = 3,3;

- retragerea minimă față de aliniament: 0-1,3 m față de str.Atelierelor, 1,5-3,75 m față de str.Nojoridului, 0,3-0,5 m față de Aleea Salca; Pentru subzona Mp1 – se va stabili prin PUD

- retrageri minime față de mejdii: 9,0m față de UTR Lip; Pentru subzona Mp1 – se va stabili prin PUD

- retrageri minime față de limitele posterioare: 9 m; Pentru subzona Mp1 – se va stabili prin PUD

#### Reglementări specifice pentru terenul care a generat PUZ-ul:

Pe terenul care a generat PUZ-ul există un corp C1 înscris în CF care se va desființa;

Se propune construirea unui imobil de locuințe colective (cca 44 apartamente – câte 9 pe nivel la etajele 1-4 respectiv 8 apartamente duplex la etajele retrase) și spații comerciale la parter;

Posibilitatea de mobilare și volumetriile este prezentată în planșa U/5;

Se propun 44 locuri de parcare subterane și 6 locuri de parcare la parter.

Zone verzi amenajate - minim 10% din suprafața terenului;

La faza de autorizare se va avea în vedere respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizul nr.17918/10.06.2024 de la Compania de Apă Oradea;

#### Organizarea Circulației

Accesul în incintă se va realiza din toate cele 3 străzi adiacente (str.Atelierelor, str.Nojoridului și Aleea Salca)

Se propune dezmembrarea unei suprafețe de teren necesare lărgirii str.Atelierelor și str.Nojoridului pe zona intersecției, teren ce va trece, etapizat, din proprietate privată în domeniul public (prima etapă revenind inițiatorului). Astfel, conform declarației autentificate notarial nr 2871/18.06.2023, beneficiara PUZ-ului se angajează că va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform propunerii din PUZ (planșa U/4), teren ce va trece în proprietatea municipiului Oradea; După aprobarea PUZ-ului documentația cadastrală și actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija inițiatorului PUZ-ului, urmând ca apoi, terenul respectiv să treacă în domeniul public, cu destinația de drum public

#### Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă. Conform HCL nr.137/2018, toate condomeniile de tip bloc de locuit nou construite vor fi racordate, prioritar, în sistem centralizat la 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 ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentului Urbanism și Avize;

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

- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea;
- Compartimentul Urbanism și Avize,
- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, SC DIVASMAR INVEST CONSTRUCT SRL, prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Direcția Patrimoniu Imobiliar prin grija Direcției Arhitect Șef;
- Direcția Juridică prin grija Direcției Arhitect Șef;
- Direcția Tehnică prin grija Direcției Arhitect Șef;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Dulca Camelia Mariana**

**Oradea, 26 august 2024**  
**Nr. 724**

Hotărârea a fost adoptată cu 23 de voturi „pentru”, 1 vot „abținere”,  
2 neparticipări la vot



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL**  
**Eugenia Borbei**

Notă: Documentația care stă la baza acestei hotărâri, se poate consulta pe [www.oradea.ro](http://www.oradea.ro) la secțiunea „Monitorul Oficial” – „Registrul pentru evidența proiectelor de hotărâri ale autorității deliberative” și pe [www.oradea.ro](http://www.oradea.ro) la secțiunea „Informații de Interes Public” – „Planuri Urbanistice”

