



# 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 Plan Urbanistic Zonal de urbanizare (masterplan) – pentru dezvoltare zonă de locuințe colective mici, locuințe individuale, servicii și dotări Parcelare teren în vederea construirii de locuințe colective mici și dotări și dotări de cartier zona str. Calea Clujului – str.Ion Isaiu - str.Caporal Constantin Mușat - nr.cad.214502, 214407, 160063-160066, 160069, 205163, 208225, Oradea**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2025

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea *Planului Urbanistic Zonal de urbanizare (masterplan) – pentru dezvoltare zonă de locuințe colective mici, locuințe individuale, servicii și dotări. Parcelare teren în vederea construirii de locuințe colective mici și dotări de cartier, zona str.Calea Clujului – str.Caporal Constantin Mușat- str.Ion Isaiu, nr.cad.214502, 214407, 160063-160066, 160069, 205163, 208225. Oradea*, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.3920/20.08.2024, la inițiativa beneficiarei [REDACTED] proiect elaborat către SC ParctVarh Studio SRL, arh.Sime Diana, Pop Adrian Radu, specialiști cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor de dezvoltare a unei zone rezidențiale de locuințe colective mici, locuințe individuale, servicii și dotări, cu respectarea procedurii de urbanizare descrisă în RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, modificat prin HCL nr.260/2021, 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 86967/1/21.02.2025

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 86967/2/21.02.2025 întocmit de Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea de est a localității

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR Uliu - Zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim mic de înălțime.

Regim maxim de înălțime admis – 3 niveluri supraterane

POT max – 35%, CUT max – 0,9

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Calea Clujului, str.Caporal Constantin Mușat și str.Ion Isaiu

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafața de 8662,0mp, este identificat cu nr.cad.214502 înscris în CF nr.214502, ([REDACTED]).

Suprafața terenului reglementat prin prezenta documentație de urbanism este de 33749,0mp și cuprinde, pe lângă terenul care a generat PUZ-ul și terenul identificat cu nr.cad.214407 înscris în CF nr.214407 (proprietar [REDACTED]), nr.cad.214503 înscris în CF nr.214503 (proprietar Jurca Daniel Gergian), nr.cad.214396 înscris în CF nr.214396 (proprietari [REDACTED]), nr.cad.205163 înscris în CF nr.205163, nr.cad.160063 înscris în CF nr.160063, nr.cad.160064 înscris în CF nr.160064, nr.cad.160065 înscris în CF nr.160065, nr.cad.160066 înscris în CF nr.160066, nr.cad.160069 înscris în CF nr.160069, nr.cad.208225 înscris în CF nr.208225 (proprietar Municipiul Oradea)

Suprafața terenului studiat în masterplan: 85834 mp

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

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

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

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,  
Ținând cont de 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

### Hotărâște:

**Art.1.** Se aprobă *Planul Urbanistic Zonal de urbanizare (masterplan) – pentru dezvoltare zonă de locuințe colective mici, locuințe individuale, servicii și dotări. Parcelare teren în vederea construirii de locuințe colective mici și dotări de cartier, zona str.Calea Clujului – str.Caporal Constantin Mușat- str.Ion Isaiu, nr.cad.214502, 214407, 160063-160066, 160069, 205163, 208225, Oradea*, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată prin documentația de urbanism este reprezentată de subzona din UTR Uliu delimitată de str.Victor Papilian – la nord, str.Calea Clujului și UTR M1 – la sud, limita zonei studiate prin PUZ aprobat cu HCL nr.750/2018 – la vest, str.Ion Isaiu și Cartierul Tineretului– la est;

Prin documentația de urbanism se propun următoarele obiective:

- 1) Etapizarea procesului de urbanizare în 4 etape etapa 1 și etapa 4 reglementându-se prin prezenta documentatie de urbanism, iar celelalte două etape vor fi studiate prin alte documentatii de urbanism de tip PUZ. (planșa U/3)
- 2) Zonificare teritoriului studiat, delimitându-se 6 tipuri de zone funcționale - locuințe colective mici (Lc, Lcp), locuințe colective mici (LcM), activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial (Etp), locuințe individuale (Liu), instituții și servicii publice IsP (prevăzută și în documentația de urbanism aprobată cu HCL nr.798/2004) si Va (planșa U/3)
- 3) Dezvoltarea rețelei stradale; Se propun drumuri noi cu profil transversal de 12,0m care se vor realiza etapizat și se vor racorda la rețeaua stradală a municipiului prin intermediul str. Caporal Constantin Mușat, str.Victor Papilian, str.Ion Isaiu
- 4) Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru etapa I (care cuprinde terenul identificat cu nr.cad.214502, nr.cad.214407, nr.cad.214396, nr.cad. 214503) si etapa 4 (care cuprinde nr.cad.205163 , nr.cad.160063-160066, nr.cad.160069, nr.cad.208225).

**Reglementări pentru terenul cuprins în etapa 1 din masterplan** (suprafața totală 9836 mp, identificat cu nr.cad.214502, nr.cad.214407, nr.cad.214396, nr.cad. 214503, nr.cad.201618, nr.cad.214395)

Se propune dezmembrarea terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad.214502, nr.cad.214407) în 6 loturi astfel

- a) lot 1 – pentru construire ansamblu de locuințe colective mici (Lc) cu un total de 54 unități locative, compus din 8 corpuri de clădire grupate câte 2 din care 6 corpuri în regim de înălțime P+2E+R cu câte 7 unități locative pe tronson si 2 corpuri în regim de înălțime P+2E cu câte 6 unități locative pe tronson
  - funcțiuni predominante locuințe colective mici (cu cate maxim 6/7 unitati locative/tronson)
  - Hmax – 13 m, respectiv un regim de înălțime S+P+2E, S+P+2E+R
  - POT max = 25,0%; - CUT max = 0,8
  - retragerea față de aliniament: min 4,5m
  - retrageri față de mejdii: min 4,5m (excepție retragerea față de mejdia vestică care va fi de min 15,5m
  - zone verzi amenajate – min 25% din suprafața terenului
  - parcări- min un loc de parcare pe unitatea de locuit
- b) lot 2 (LcM) pentru construire 2 corpuri de clădire cuplate cu un total de 10 apartamente și un spațiu comercial
  - funcțiuni predominante locuințe colective mici (cu maxim 6 unități locative) cu spațiu comercial la pater
  - Hmax - 12 m (regim de înălțime S+P+2E).
  - POT max = 25,0%; - CUT max = 0,8
  - retragerea față de aliniament: min 6,0m
  - retrageri minime față de mejdii - min 4,5m (excepție retragerea față de Subzina Liu care va fi de min 9,0m și retragerea față de UTR M1, care va fi de min 6,0m
  - zone verzi amenajate – min 25% din suprafața terenului
  - parcări- min un loc de parcare pe unitatea de locuit
- c) lot 3 și lot 4 – pentru constituire drum public de acces
- d) lot 5 și lot 6 (Va)– pentru amenajare zonă verde cu acces nelimitat cu reglementările specifice UTR Va stabilite prin PUG

Pentru restul parcelelor cuprinse în subzona 1 se propun următoarele reglementări

- Parcela identificată cu nr. cad.201618 – UTR Liu cu reglementările specifice stabilite prin PUG

- Parcela identificată cu nr.cad.214395 (neconstruibilă) cu posibilitatea alipirii la nr.cad.201618 rezultând lot 7
- Parcela identificată cu nr.cad.214503 (lot 8) se va alipi la UTR Lip
- Parcela identificată cu nr.cad.214396 (lot 9) se va alipi la UTR M1

**Reglementări pentru terenul cuprins în etapa 4 din masterplan** (suprafața totală 23913 mp identificat cu nr.cad.205173, nr.cad.160069, 160063, 160064, 160065, 160066, 208225)

Se propun operațiuni cadastrale în urma cărora vor rezulta 3 loturi

- lot 1 (proprietate privată a Municipiului Oradea) destinat construirii ansamblu de locuințe colective mici (Lc) cu un total de max 52 unități locative, compus din 8 corpuri de clădire grupate câte 2, din care 4 corpuri în regim de înălțime P+2E+R cu câte 7 unități locative pe tronson și 4 corpuri în regim de înălțime P+2E cu câte 6 unități locative pe tronson
  - funcțiuni predominante locuințe colective mici (cu cate maxim 6/7 unitati locative/tronson)
  - Hmax – 13 m, respectiv un regim de înălțime S+P+2E, S+P+2E+R
  - POT max = 25,0%; - CUT max = 0,8
  - retragerea față de aliniament: min 4,5m de la aliniamentul str.Ion Isaiu, min 6,0m de la aliniamentul str.Victor Papilian
  - retrageri față de mejdii: min 4,5m (excepție retragerea față de mejdia vestică care va fi de min 15,5m)
  - zone verzi amenajate – min 25% din suprafața terenului
  - parcuri- min un loc de parcare pe unitatea de locuit
- lot 2 (proprietate privată a Municipiului Oradea) destinat dezvoltării unor dotări de cartier (creșă, grădiniță...) - subzonă de tip Is\_P (instituții și servicii publice), cu reglementările specifice UTR Is\_P stabilite prin PUG
- lot 3 (proprietate publică a Municipiului Oradea) destinat dezvoltării rețelei stradale și unor zone verzi de tip Va  
Rețeaua stradală și zonele verzi de tip Va din subzona 4 sunt prezentate în planșa U/7, iar propunerile privind circulația terenurilor în această zonă este prezentată în planșa U/8

**Subzonele 2 și 3 se vor studia prin documentații de urbanism ulterioare.** Rețeaua stradală propusă precum și funcțiunile propuse sunt prezentate ca scenarii de dezvoltare, acestea putând fi modificate prin PUZ cu condiția păstrării coerenței și continuității circulației în zona studiată

#### Organizarea circulației.

Accesul la amplasament se realizează pe str.Ion Isaiu, str.Caporal Constantin Mușat, str.Victor Papilian

Accesul la subzona reglementată în etapa 1 se va realiza din str.Caporal Constantin Mușat și str.Ion Isaiu pe un drum public nou propus cu profil transversal de 12,0m. iar circulația în incintă se va realiza pe alei carosabile private cu profil transversal de 6,0m.

Accesul la subzona reglementată în etapa 4 se va realiza din str.Ion Isaiu și str.Victor Papilian (prelungire) – drum realizat recent, iar circulația în incinta Lc se va realiza pe o alee carosabilă cu profil transversal de 6,0m.

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale și a zonelor verzi de folosință comună dec tip Va vor trece din proprietate private în domeniul public

Astfel, conform declarației autentificate notarial nr.271/, 5110/31.10.2024, 5044/29.10.2024, 104/31.10.2024, 5067/30.10.2024, beneficiarii PUZ-ului se angajează că vor renunța la dreptul de proprietate asupra suprafețelor de teren necesare dezvoltării rețelei stradale conform planurilor de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmită de ing.Coroiu Cristian Vasile, în concordanță cu propunerile din PUZ. Drumurile publice vor avea stratificația completă (inclusiv strat de uzură)

După aprobarea PUZ-ului, și după parcurgerea procedurii descrisă la capitolul următor "Asigurarea utilităților" (adică după finalizarea rețelelor de utilități și a amenajării drumurilor), prin grija beneficiarului, documentația cadastrală, împreună cu actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, în vederea trecerii 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 prin extinderea acestora, pe cheltuiala investitorilor, conform declarației autentificate notarial nr.271/14./02.2025;.

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

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

Procedura ulterioară emiterii autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei aferente prezentei documentații de urbanism cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), precum și cu amenajarea drumurilor de acces, astfel încât toată infrastructura edilitară să poată deveni proprietate publică, este următoarea:

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

După parcurgerea celor 3 etape anterioare, se poate prelua sistemul de rețele de instalații (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), precum și amenajarea drumurilor publice de acces, de la dezvoltatorii imobiliari, beneficiari ai PUZ-ului, către municipiul Oradea, conform HCL nr. 782/2018.

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, [REDACTED] prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Direcția Juridică, prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Direcția Tehnică, prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Barabaș Călin – Iulian**

**Oradea, 27 februarie 2025**  
**Nr. 105**

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate voturi „pentru”



**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”