



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 – Reglementări în vederea construirii ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă (locuințe colective, servicii și comerț) zona str.George Bacaloglu, nr.1F, nr.cad.161986, Oradea

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2025

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea *Planului Urbanistic Zonal - Reglementări în vederea construirii ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă (locuințe colective, servicii și comerț), zona str.George Bacaloglu, nr.1F, nr.cad.161986, Oradea*, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 4961/24.10.2024, la inițiativa beneficiarei beneficiarei **SC AVATRADE ART SRL**, proiect elaborat către SC Archistuff Studio SRL, arh. Sim Rodica, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea unui set de reglementări în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă, 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 304944/1 din 25.07.2025

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 304944/2/25.07.2025 întocmit de Direcția Arhitect 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 estică a localității;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR M4 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

- H max: 16 m - regim maxim de înălțime (1-2S/D)+P+2E+R/M

- POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5 (parcel comună)

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.George Bacaloglu

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 8000,0 mp este identificat cu nr.cad.161986 înscris în CF nr.161986, (proprietar YAYA CONCEPT SRL și SC AVATRADE ART SRL).

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 proiectul de hotărâre și avizul 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) și 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 *Planul Urbanistic Zonal - Reglementări în vederea construirii ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă (locuințe colective, servicii și comerț), zona str.George Bacaloglu, nr.1F, nr.cad.161986, 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 PUZ este reprezentată de parcela identificată cu nr.cad.161986 mărginită la vest de str.George Bacaloglu, la nord de zona studiată prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr.726/2020, la est de UTR Et, iar la sud de zona studiată prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr.754/2022

Prin documentația de urbanism se stabilește un set de reglementări pentru zona studiată în vederea construirii unui ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă (locuințe colective, comerț/servicii):

Reglementari pe zona studiată

- UTR: structură funcțională mixtă
- regim de construire: deschis
- 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 și asistență socială, funcțiuni de turism; Serviciile cu acces public vor ocupa, la parter, întregul front spre spațiul public cu excepția accesului în imobil. Este permisă prezența locuirii la parter cu excepția frontului spre spațiul public
- H max : 21,0m cu Hmax la cornișă de 18,0m; Regim max de înălțime (1-2S)+P+4E+R/M
- POT max = 40,0%
- CUT max = 1,8 (rezultat prin majorarea cu 20% a CUT-ului maxim admis în UTR M4);
- retragerea față de aliniament: minim 3,0m;
- retrageri minime față de mejdiile laterale: jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 3,0 m
- retrageri minime față de limita posterioară: jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m
- Spații verzi amenajate – min 40% din suprafața parcelei

Este prezentat un scenariu de mobilare a terenului studiat în 2 variante (planșele U08, U09);

- Se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective (cca 141 apartamente estimate) cu spații comerciale la parter (estimat - 9);
- Regim maxim de înălțime – S+P+3E+2R. H max – 20,0m
- POT max – 40%, CUT max – 1,8
- În incintă se vor amenaja 160-164 locuri de parcare (138 subterane, 22-26 la nivelul solului);
- Zone verzi amenajate - min 40% din suprafața parcelei

Organizarea circulației.

Accesul în incintă se va realiza din str.George Bacalogu iar circulația în incintă se va desfășura pe alei carosabile private.

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă; Conform H.C.L. 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 P.U.Z., 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 AVATRADE ART SRL**, prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Barabaș Călin - Iulian

Oradea, 31 iulie 2025
Nr. 535

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate voturi „pentru”

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



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei