



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 de Detaliu - desființare construcții existente și construire imobil de locuințe colective cu spațiu comercial la parter – str. Alexandru Roman nr.1, Oradea, nr.cad. 206966

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 25.09.2025;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - desființare construcții existente și construire imobil de locuințe colective cu spațiu comercial la parter – str. Alexandru Roman nr.1, Oradea, nr.cad. 206966;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 365735/1 din data de 19.09.2025;

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub numărul 365735/2 din data de 19.09.2025, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Acest proiect a fost elaborat la inițiativa beneficiarei **FLAVOIA INVEST SRL**, proiect nr.132/2025 planșe aferente 3/U+10/U întocmit de S.C. SOLICITA SERV S.R.L., arh. Csomortanyi Adela, specialist cu drept de semnătură RUR, în vederea stabilirii condițiilor privind desființare construcții existente și construire imobil de locuințe colective cu spațiu comercial la parter – str. Alexandru Roman nr.1, Oradea, nr.cad. 206966, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, UTR M1;

- regim de construire: închis;
- funcțiuni predominante: funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltate în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului;
- H max: 18 m la cornișă, iar înălțimea totală nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+M/R;
- POT max = 50,0% pentru parcele comune; POT max=70% pentru parcelele de colț;
- CUT max = 2,4 pentru parcele comune, CUT max=3.3 pentru parcelele de colț;
- retragerea minimă față de aliniament: în aliniament, în front continuu (închis);
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament; Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine;

În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 9 m, cu respectarea prevederilor OMS 119 / 2014;

- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului: parcela este conectată la rețeaua stradală a municipiului cu str. Alexandru Roman și str. Calea Aradului;

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 500,0mp identificat cu nr. cad. 206966 (nr.topografic 9598/2) proprietar: FLAVOIA INVEST SRL;

Rețele tehnico- edilitare: se va realiza prin racordare la rețelele existente în zonă; Alimentarea cu energie termică se va realiza prioritar în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea;

Conform HCL nr.136/2018 pentru toate condomeniile de tip bloc de locuințe, asigurarea energiei termice se face prioritar prin racordarea în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea

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,

În conformitate cu prevederile 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

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – desființarea construcții existente și construire imobil de locuințe colective cu spațiu comercial la parter – str. Alexandru Roman nr.1, Oradea, nr.cad. 206966 cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Prevederi P.U.D.propuse:

- retrageri: la aliniamentul străzii Calea Aradului (mejdia nordică), str. Alexandru Roman (mejdia estică), pe mejdia vestică;
- retrageri minime față de limita posterioara (mejdia sudică): min.21,0m;
- regim de înălțime maxim propus: P+5E, Hmax=22m, P+4, P+E;

Descrierea soluției propuse

- Prin documentația de urbanism se propune desființare construcții existente și construire imobil de locuințe colective cu spațiu comercial la parter, amenajare acces, împrejmuire teren, conform proiect nr.132/2025 întocmit de S.C. SOLICITA SERV S.R.L., arh. Csomortanyi Adela, planșe aferente 3/U+10/U;

- Regim maxim de înălțime propus: P+5E cu Hmax.22,0m;
- POT propus = 50% (POT max.admis conform RLU= 70%);
- CUT propus = 2,62 (CUT max.admis conform RLU= 3,3);
- Numar de apartamente propuse: 9;

- Construcția se va amplasa la aliniamentul străzii Calea Aradului în front continuu (închis) și a străzii Alexandru Roman la nivelul etajului, parterul fiind retras conform planșei 07/U, respectiv pe mejdia vestică, conform propunerii prezentate în planșa 3/U - Reglementări Urbanistice;

- se prevede înființarea unui culoar de trecere pe terenul studiat către parcelele din vecinătatea vestică, în vederea eliminării, pe viitor a accesurilor din Calea Aradului. Astfel, până la Consiliul Local, pe parcela beneficiarului, se va institui drept de servitute, creându-se astfel premisele dezvoltării viitoare preconizate în planșa 9/U-Scenariu de Dezvoltare a parcelelor vecine;

În incintă se vor amenaja:

- 10 locuri de parcare: 9 locuri pentru funcțiunea de locuit și un loc pentru spațiu comercial; dintre aceste 2 locuri de parcare vor fi pe platforme elevatoare, **la nivelul solului**;
- spații verzi/loc de joacă pentru copii, organizate pe solul natural, min.17% din suprafața terenului;
- platforma destinată colectării deșeurilor menajere, accesibilă din spațiul public va fi racordată la rețeaua de apă și canalizare și va fi prevăzută cu acces controlat;
- Conform Legii nr.101/2020, art.13, alin(3) pentru clădirile rezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, se va asigura instalarea tubaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de încărcare pentru vehicule electrice;

Circulații și accese - accesul auto se va realiza din str. Alexandru Roman, iar accesul pietonal din str. Calea Aradului și str. Alexandru Roman;

Rețele tehnico- edilitare: ansamblul se va racorda la rețelele edilitare (alimentarea cu apă, canalizarea și energie electrică). Conform HCL nr.136/2018 pentru toate condomeniile de tip bloc de locuințe, asigurarea energiei termice se face **prioritar prin racordarea în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea.**

Art.2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUD, au un termen de valabilitate de 4 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUD trebuie puse în aplicare.

Art.3. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize.

Art.4. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiara Planului Urbanistic de Detaliu, **FLAVOIA INVEST SRL** prin grija Direcției Arhitect Șef- Compartimentului Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin -Iulian



Oradea, 25 septembrie 2025
Nr. 634

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de 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

