



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 – Construire clădire birouri și hală depozitare ansambluri pentru industria geotermală și fotovoltaică, poartă de acces și împrejmuire teren, str. Calea Aradului, nr. cad. 217307, nr. cad. 217308 - Oradea

Consiliul Local al Municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 30.10.2025,

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire clădire birouri și hală depozitare ansambluri pentru industria geotermală și fotovoltaică, poartă de acces și împrejmuire teren, str. Calea Aradului, nr. cad. 217307, nr. cad. 217308 - Oradea;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 427090/1 din data de 22.10.2025;

Analizând Raportul de specialitate, înregistrat sub nr. 427090/2 din data de 22.10.2025, întocmit de către Direcția Arhitect - Șef – Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Oradea aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire clădire birouri și hală depozitare ansambluri pentru industria geotermală și fotovoltaică, poartă de acces și împrejmuire teren, str. Calea Aradului, nr. cad. 217307, nr. cad. 217308 - Oradea, elaborat la inițiativa beneficiarului **SC CRITO PROD SRL** reprezentată prin [REDACTED] în vederea stabilirii condițiilor de construire clădire birouri și hală depozitare ansambluri pentru industria geotermală și fotovoltaică, poartă de acces și împrejmuire teren, amenajare incintă, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

- Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, pe strada Calea Aradului;
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului municipiului Oradea, aprobat prin HCL nr. 501/2016, terenul studiat este situat în UTR UET conform PUG, dar zona funcțională a fost schimbată în Et prin PUZ aprobat prin HCL nr. 332/2018 (PUZ - Drumuri colectoare); UTR Et – Zona de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unitati de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.
- Conform UTR Et - Intervențiile 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 reglementate prin PUD.
- Regim maxim de înălțime: (1-3S)+P+5+1R, cu Hmax.= 25,0m la coama și 22,0m la cornisa;
- POT max = 40,0%; - CUT max = 2,2; pentru parcele comune;
- POT max = 50,0%; - CUT max = 2,8; pentru parcele de colț;
- POT maxim = 60%, CUT maxim = 3,0 - pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterrane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterrană este destinată acestora;
- Legatura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din strada Calea Aradului.

Situația juridică:

Terenul studiat are o suprafață totală de 15.913,0mp și este identificat cu nr.cadastral 217307 (S= 15.168,0mp) înscris în CF nr. 217307– Oradea, nr.cadastral 217308 (S= 745,0mp) înscris în CF nr. 217308– Oradea, proprietar SC CRITO PROD SRL. În prezent terenul este liber de construcții;

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelilor de apă, canalizare, energie electrică din zonă.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

H o t ă r ă ș t e:

Art.1. Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire clădire birouri și hală depozitare ansambluri pentru industria geotermală și fotovoltaică, poartă de acces și împrejmuire teren, str. Calea Aradului, nr. cad. 217307, nr. cad. 217308 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;
Amplasarea construcției se va face conform reglementărilor urbanistice ilustrate prin

Descrierea soluției propuse:

Prin documentația de urbanism se propune construire clădire birouri și hală depozitare ansambluri pentru industria geotermală și fotovoltaică, poartă de acces și împrejmuire teren, conform aviz Arhitect Șef nr. 2036/2025 și nr. 202/2025, proiect nr. 398/2025, planșa 03/U;

- Documentația prevede un posibil scenariu de dezvoltare pentru întreaga parcelă;
- În etapa 1 se propune construire clădire birouri și hală depozitare ansambluri pentru industria geotermală și fotovoltaică, poartă de acces și împrejmuire teren;
- Regim de înălțime propus (etapa 1):
- corp C1 - corp administrativ - P+2E;
- corp C2 - hală depozitare - P+1E parțial;
- Regim maxim de înălțime admis: (1-3S)+P+5+1R;
- POT propus = 6,70% (etapa 1), POT maxim admis = 40,0%;
- CUT propus = 0,1 (etapa 1), CUT maxim admis = 2,2;
- Retragera față de aliniament: min. 50,0m din axul străzii Calea Aradului;
- Retrageri minime față de limitele laterale: minim 4,5m față de meșdia stângă și minim 5,50m față de meșdia dreaptă;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: minim 4,50m (fiind învecinat cu UTR TDA - extravilan);
- Se va amenaja în incintă:
 - amenajare locuri de parcare, aferente funcțiunii, în incintă conform PUG - Anexa 2;
 - spațiu verde minim 20% din suprafața totală a parcelei;
 - platformă destinată colectării deșeurilor menajere, accesibilă din spațiul public;
- Fațada se va realiza conform propunerii din planșa 06/U;
- Accesul la parcelă se realizează din strada Calea Aradului printr-un acces provizoriu până la amenajarea drumurilor colectoare și din drumurile colectoare aferente Căii Aradului, după realizarea acestora, conform aviz CNAIR și aviz IPJ Bihor – Serviciul Rutier;
- Se vor respecta măsurile prevăzute în Legea nr.101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, art. 13.1, referitoare la instalarea tubulaturii încăstrate pentru cabluri electrice, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice, corelat cu funcțiunea pe care o deservesc locurile de parcare prevăzute;
- Se propune reglementarea profilului străzii Calea Aradului conform PUZ aprobat prin HCL 332/12.04.2018 (PUZ - Drumuri colectoare);
- Terenul afectat de zona destinată realizării drumurilor colectoare (nr.cad.217308) va trece din domeniul privat în domeniul public (declarația notarială nr.608/2025) și se va înscrie în CF ca drum public în favoarea municipiului Oradea;
- La autorizare se va prezenta documentul în baza căruia se va face transferul terenului, din proprietate privată în proprietate publică a municipiului Oradea și dovada înregistrării respectivului document la Direcția Patrimoniu Imobiliar;

Conform memoriului de prezentare, corpul de imobil administrativ propus spre construire, va avea o înălțime maximă de 11,0m, respectiv hala de depozitare va avea o înălțime maximă de 8,0m; Astfel, nu este cazul obținerii avizului de la Autoritatea Aeronautică Română;

Asigurarea utilităților:

- Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin extindere și branșare la rețelele existente în zonă, prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor;

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. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează 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,

- Beneficiarul Planului Urbanistic de Detaliu, **SC CRITO PROD SRL** reprezentat prin [REDACTED], prin grija Direcției Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize
- Direcția Juridică prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Direcția Patrimoniu Imobiliar prin grija Compartimentul Urbanism și Avize
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Nica Nicolae




CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Oradea, 30 octombrie 2025
Nr. 734

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”