



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 aprobare PUZ – reconversie funcțională din UTR_ A în UTR LiL, reglementari privind mobilarea parcelelor identificate cu nr.cad. 12161÷12163, 12165÷ 12167, str. Colinelor- Oradea

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12.2025;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobare PUZ – reconversie funcțională din UTR_ A în UTR LiL, reglementari privind mobilarea parcelelor identificate cu nr. cad. 12161÷12163, 12165 ÷ 12167, str. Colinelor – Oradea;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 532600/1 din data de 08.12.2025;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 532600/2 din data 08.12.2025, întocmit de către Direcția Arhitect Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobare **PUZ pentru reconversie funcțională din UTR_ A în UTR LiL, reglementari privind mobilarea parcelelor identificate cu nr.cad. 12161÷12163, 12165÷ 12167, str. Colinelor- Oradea**, elaborat la inițiativa beneficiarului [REDACTED] în vederea stabilirii condițiilor privind reconversie funcțională, reglementări parcele pentru construire locuință, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară conform proiect nr. 162/2024 întocmit de de SC Archigram SRL, arh. Gellert Huba, arh.urb.Makar Julia, specialist cu drept de semnătură RUR, planșe aferente 3.1/U+3.3/U, 4/U, 5/U.

Încadrarea în localitate. Situația existentă:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în zona de dealuri (estică) a localității;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat prin HCL nr. 501/2016 terenul studiat este situat în:

UTR_A zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan:

- H max: (S/D)+P+E;

- POT max, CUT max = se stabilesc prin PUZ;

Legatura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din str. Colinelor.

Situația juridică:

Teritoriul studiat are o suprafață de 9727,0 mp și este format din: terenul identificat cu nr.cad. 12161, înscris în CF nr. 182850 [REDACTED] S=1621 mp, terenul identificat cu nr. cad. 12162, înscris în CF nr. 182851 proprietar [REDACTED]

[REDACTED] S=1621 mp, terenul identificat cu nr. cad. 12163, înscris în CF nr. 182852 proprietar [REDACTED]

[REDACTED] 1 mp, terenul identificat cu nr. cad. 182853, înscris în CF nr. 182853 proprietar [REDACTED] S=1215 mp

(nr.cad.vechi 12164), terenul identificat cu nr.cad. 12165, înscris în CF nr. 182854 proprietar [REDACTED]

S=1216 mp, terenul identificat cu nr.cad. 12166, înscris în CF nr. 182855 proprietar [REDACTED] S=1216 mp,

terenul identificat cu nr. cad. 12167, înscris în CF nr. 182856 proprietar [REDACTED] S=1216 mp;

Rețele tehnico edilitare: se va realiza extindere și branșament la rețelele edilitare existente în zona.

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. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ – reconversie funcțională din UTR_ A în UTR LiL, reglementari privind mobilarea parcelelor identificate cu nr. cad. 12161÷12163, 12165 ÷ 12167, str. Colinelor-

Oradea cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR: de tip Lil – similar cu vecinătățile cu următoarele caracteristici:

- regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament;
- funcțiuni predominante: Locuințe individuale unifamiliale sau bifamiliale și anexele acestora; alte funcțiuni admise în UTR Lil în condițiile descrise de RLU aferent PUG;
- H max: Regim maxim de înălțime = S+P+E+M/R; D+P+M/R, cu Hmax.=12m;
- POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9;
- retragerea față de aliniament minim 6m;
- retrageri față de mejdiile laterale: minim 2m față de mejdia nordică, minim 3m față de mejdia sudică;
- retrageri față de mejdia posterioară: minim 6,0m;
- toate construcțiile de pe parcelă, în înțeles urban, se vor amplasa de regulă pe fâșia cu adâncime de 50m adiacentă limitei de proprietate dintre drumul public și limita de proprietate a parcelei edificabile;
- amplasarea anexelor va respecta prevederile RLU aferente PUG aprobat cu HCL 501/2016 din UTR_LiL;

Documentația de urbanism propune:

1. reconversie funcțională din UTR_A în UTR LiL a terenurilor identificate cu nr.cad. 12161+ 12163, 12165+12167. Terenul identificat cu nr. cad. vechi 12164, actual nr. cad. 182853 rămâne în UTR_A, deoarece, conform declarației notariale 607/02.12.2025, proprietara [REDACTAT] nu poate fi contactată;

1. reconversie funcțională din UTR_A în UTR LiL a terenurilor identificate cu nr .cad. 12161 + 12163, 12165+12167. Terenul identificat cu nr. cad. 12164, actual nr. cad. 182853 rămâne în UTR_A, deoarece, conform declarației notariale 607/02.12.2025, proprietara [REDACTAT] nu poate fi contactată;

2. reglementari privind mobilarea parcelelor, conform UTR_LiL;

- funcțiuni predominante: Locuințe individuale unifamiliale sau bifamiliale și anexele acestora; alte funcțiuni admise în UTR LiL în condițiile descrise de RLU aferent PUG;

- H max: Regim maxim de înălțime = S+P+E+M/R; D+P+M/R, cu Hmax.=12m;

- POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9;

- retragerea față de aliniament minim 6 m;

- retrageri față de mejdiile laterale: minim 2m față de mejdia nordică, minim 3m față de mejdia sudică;

- retrageri față de mejdia posterioară: minim 6,0 m;

- toate construcțiile de pe parcelă, în înțeles urban, se vor amplasa de regulă pe fâșia cu adâncime de 50m adiacentă limitei de proprietate dintre drumul public și limita de proprietate a parcelei edificabile;

- Accesul la parcele se realizează din strada.Colinelor;

3. reglementarea profilului transversal al străzii Colinelor, la profil transversal de 12,0 m, 6,0 m din ax pe partea beneficiarilor și trecerea terenului necesar lărgirii străzilor din proprietate privată în domeniul public;

Circulații și accese: accesul în zonă se va realiza din strada Colinelor propusă pentru reglementare la profil transversal de 12 m (6 m din ax pe partea beneficiarului);

Terenul necesar reglementării străzi, conform prezentei documentații, va trece din proprietate privată în domeniul public;

Astfel, conform declarațiilor autentificate notarial nr. 599/02.12.2025, 600/02.12.2025, 601/02.12.2025, 625/04.12.2025, 622/04.12.2025, 623/04.12.2025, beneficiarii PUZ-ului se angajează ca vor renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform propunerii prezentate în planșele U.04, U.05 aferente documentației de urbanism, 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;

Echipare tehnico-edilitară: racordare la rețelele edilitare existente în zona prin extinderea acestora se vor realiza prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor.

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

Aceasta mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului Șef".

"Procedura ulterioara emiterii autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei aferente prezentei documentatii de urbanism cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica), precum si cu amenajarea drumurilor de acces, astfel incat toata infrastructura edilitara sa poata deveni proprietate publica, este urmatoarea:

- 1) La finalizarea rețelilor 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 reglementarilor legale în vigoare, pentru categoriile de lucrări de construcții edilitare și drumuri conform aliniatelor 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.
- 4) După parcurgerea celor 3 etape anterioare, se poate prelua sistemul de rețele de instalații (apă, canalizare menajeră și pluvială), precum și amenajarea drumurilor publice de acces, de la dezvoltatorul imobiliar, beneficiar al PUZ, către municipiul Oradea, conform HCL nr. 782/2018 " .

Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

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 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;
- Beneficiarului Planului Urbanistic Zonal [REDACTED] Direcției Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică prin grija Direcției Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

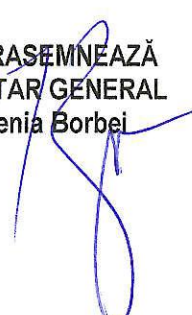
Nica Nicolae



Oradea, 19 decembrie 2025
Nr. 858



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



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”