



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 Zonal – „Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare (locuințe colective, comerț, servicii, hotel de apartamente).
Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 940/2022
str. Calea Clujului, nr. 48, nr.cad. 212240, Oradea”**

Consiliul Local al Municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.02.2026;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare (locuințe colective, comerț, servicii, hotel de apartamente). Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 940/2022 str. Calea Clujului, nr. 48, nr.cad. 212240, Oradea”;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 109785/1 din data de 20.02.2026;

Analizând Raportul de specialitate, înregistrat sub numărul 109785/2 din data de 20.02.2026, întocmit de către Direcția Arhitect Șef – Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Oradea aprobarea proiectului menționat mai sus;

Acest proiect a fost elaborat în baza certificatului de urbanism numărul 5563 din data de 04.12.2024, la inițiativa beneficiarei S.C. COMPANIA DE CONSTRUCTII REZIDENTIALE AG S.R.L., proiect elaborat de către S.C. Poliart S.R.L., arh.Tivadar Daniel, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind modificarea Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 940/2022 pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare pe un teren situat în Zona Centrală Protejată, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

Amplasamentul studiat este situat în zona centrală a municipiului, în Ansamblul Urban Centrul Istoric Oradea.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016, terenul studiat este situat în UTR ZCP01 – subzona Velența - Vest și a făcut parte din zona studiată prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 940/2022.

- Regim maxim de înălțime reglementat prin PUZ aprobat este S+P+3E+R, cu H. maxim 16,5 m;
- POT max. = 65,0%; - CUT max. = 2,0;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str. Calea Clujului și Calea Mareșal Alexandru Averescu;

În prezent, terenul este liber de construcții.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață de 3443,0 mp și este identificat cu nr.cad. 212240 înscris în CF nr. 212240, Oradea (proprietar S.C. COMPANIA DE CONSTRUCTII REZIDENTIALE AG S.R.L.);

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;

În baza prevederilor 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 – „Construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare (locuințe colective, comerț, servicii, hotel de apartamente). Modificare PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 940/2022 str. Calea Clujului, nr. 48, nr.cad. 212240, Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Zona de studiu a PUZ-ului este definită de terenul identificat cu nr.cad. 212240 și traseul aleei ciclistice și pietonale care va face legătura între viitorul pod pietonal prevăzut a se construi peste Crișul Repede și Cetatea Oradea (proiect de interes public);

Prin documentația de urbanism se propune:

1. Construirea unui ansamblu mixt (locuințe colective cu spații comerciale la parter și hotel de apartamente), conform proiectului nr. 2478/2024 întocmit de către S.C. Poliart S.R.L. Se modifică PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 940/2022, în sensul că se inserează o funcțiune nouă, respectiv funcțiunea de turism.

Astfel, imobilul propus va avea funcțiune mixtă - un corp cu destinația locuințe colective și comerț/servicii la parter – max. 58 apartamente) și un corp cu destinația hotel de apartamente cu max. 48 apartamente;

- Regim maxim de înălțime: S+P+M+3E, cu H. maxim 16,5 m;
- POT propus = 54,0%; POT maxim = 65,0%;
- CUT max. propus = 2,0;

Corpurile de clădire se vor amplasa conform propunerii prezentate în planșa A.03';

- retrageri fata de aliniament: la aliniamentul str. Calea Clujului, min. 6,0 m de la aliniamentul str. Calea Maresal Alexandru Averescu;

- retrageri minime față de limitele laterale: între mejdii (corpul de la frontul str. Calea Clujului), respectiv min. 4,0 m față de mejdia estică (restul clădirii);

Se vor amenaja 79 locuri de parcare pentru autoturisme (la subsol) din care 59 aferente apartamentelor, 4 locuri aferente spațiilor comerciale, 16 locuri aferente hotelului;

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 tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice;

Spații verzi amenajate la nivelul solului: min. 15,0% din suprafața terenului;

Incinta nu se va împrejmui;

Subsolul clădirii va fi prevăzut cu adăpost de protecție civilă conform prevederilor din HG 862/2016;

Platforma pentru depozitarea deșeurilor menajere va fi racordată la rețeaua de apă-canalizare și va fi dotată cu țarcuri metalice cu acces controlat;

2. Constituirea unei alee care va asigura o legătură pietonală și ciclistică între podul pietonal prevăzut a se construi peste Crișul Repede (proiect public) și Cetatea Oradea;

Aleea va avea un profil transversal de min. 8,0 m iar traseul acesteia este figurat în planșa A.03 (va traversa Calea Maresal Alexandru Averescu, Calea Clujului, va continua pe traseul actual al str. Redutei până în Cetatea Oradea (poarta de est));

Spațiul dinspre aleea pietonală și imobilul de locuințe colective se va amenaja peisager pe cheltuiala beneficiarilor;

Terenul afectat de proiectul public aflat în proprietate privată va trece în domeniul public cu destinația de drum public. În acest sens există declarația autenticată notarial nr. 2577/20.09.2022 prin care beneficiara PUZ-ului se angajează că va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului afectat de proiectul public. După aprobarea PUZ-ului, beneficiara are obligația de a depune la Direcția Patrimoniu Imobiliar documentația cadastrală și actul de renunțare, în vederea trecerii terenului respectiv în domeniul public.

Circulații și accese: Accesul auto se va realiza din str. Calea Mareșal Alexandru Averescu, iar accesul pietonal se va realiza atât din str. Calea Mareșal Alexandru Averescu cât și din str. Calea Clujului;

Asigurarea utilităților: Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin racord la rețele edilitare existente în zonă;

Conform H.C.L. nr. 137/2018, toate imobilele tip condomeniu nou construite trebuie racordate în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea.

Art. 2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin Planul Urbanistic Zonal, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal 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 Zonal, S.C. COMPANIA DE CONSTRUCTII REZIDENTIALE AG S.R.L., prin grija Direcției Arhitect Șef – Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Arhitect Șef – Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

Oradea, 26 februarie 2026

Nr. 132

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”

