



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 – „Reconversie funcțională din UTR M4 în UTR M1 și construire imobil locuințe colective cu spații comerciale și acces public la parter, str. Ciheiului, nr.cad. 208277, nr.cad. 216028, nr.cad. 216029, nr.cad. 208264, nr.cad. 184326 - Oradea”

Consiliul Local al Municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.03.2026;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Reconversie funcțională din UTR M4 în UTR M1 și construire imobil locuințe colective cu spații comerciale și acces public la parter, str. Ciheiului, nr.cad. 208277, nr.cad. 216028, nr.cad. 216029, nr.cad. 208264, nr.cad. 184326 - Oradea”;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 65695/1 din data de 04.02.2026;

Analizând Raportul de specialitate, înregistrat sub numărul 65695/2 din data de 04.02.2026, 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 3503/24.07.2024, la inițiativa beneficiarului S.C. DAEWODA INVEST S.R.L., reprezentată prin [REDACTED], întocmit de către arh. Rodica Sim, arh. Popa Silviu, specialiști cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop reconversia funcțională din M4 în M1 și construire imobil locuințe colective cu spații comerciale și acces public la parter, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Ciheiului, str. Liszt Ferencz în rest de terenuri aflate în proprietate privată;

- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016, terenul care a generat PUZ-ul este situat în UTR M4 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală și parțial în zona Va – Zonă verde, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;

UTR M4:

- Regim maxim de înălțime: (1-2S/D)+P+2E+R/M cu H max.= 16 m – pentru parcele comune;
- Regim maxim de înălțime: (1-2S/D)+P+3E cu H max. = 16 m - pentru parcela de colț;
- POT max. = 50%, CUT max. = 1,5 - pentru parcela comună;
- POT max. = 60%, CUT max. = 1,8 - parcela de colț;

UTR M1 – propus:

- Regim maxim de înălțime: (1-3S/D)+P+4+1R cu H max. = 22 m – pentru parcele comune;
- Regim maxim de înălțime: (1-3S)+P+5+R cu H max. = 25 m - pentru parcela de colț;
- POT max. = 50% și CUT max. = 2,40 - Lot 2 - pentru parcele comune;
- POT max. = 70% și CUT max. = 3,96 (mărit cu 20%) - Lot 1 - pentru parcele de colț;
- Pentru dezvoltarea propusă (reconversia funcțională din UTR M4 în UTR M1), a fost necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ, cu zona de studiu: zonă delimitată de str. Ciheiului, str. Ogorului, breteaua de acces la pasaj la vest, PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 130/2018 spre limita estică;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din str. Ciheiului respectiv din str. Liszt Ferencz;

Situația juridică:

Zona studiată are o suprafață totală de 85.873,0 mp;

S terenuri reglementate în Etapa 1 = 7.887,0 mp și este identificat cu:

- nr.cad. 184326 (S=1.490,0mp) înscris în CF nr. 184326 - Oradea, proprietar Municipiul Oradea;
- nr.cad. 208264 (S=1.023,0mp) înscris în CF nr. 208264 - Oradea, nr.cad. 216028 (S=2.164,0mp) înscris în CF nr. 216028 - Oradea, proprietar S.C. Proiect Bihor Invest S.R.L.;
- nr.cad. 208277 (S=1.047,0mp) înscris în CF nr. 208277 - Oradea, proprietar S.C. Daewoda Invest S.R.L.;
- nr.cad. 216029 (S=2.163,0mp) înscris în CF nr. 216029 - Oradea, proprietar S.C. Dumexim S.R.L.;
- Există acordul legalizat al S.C. Proiect Bihor Invest S.R.L. și S.C. Dumexim S.R.L., respectiv acordul DPI pentru propunerile din PUZ;
- În prezent, terenul este liber de construcții.

Rețele tehnico edilitare: Zona nu este deservită de rețele edilitare, acestea urmând a se extinde prin grija și pe cheltuiala investitorilor conform declarației notariale nr. 421/08.03.2023.

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. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Reconversie funcțională din UTR M4 în UTR M1 și construire imobil locuințe colective cu spații comerciale și acces public la parter, str. Ciheiului, nr.cad. 208277, nr.cad. 216028, nr.cad. 216029, nr.cad. 208264, nr.cad. 184326 - Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;

Descrierea soluției propuse:

Prin documentația de urbanism se propune reconversie funcțională din UTR M4 în UTR M1 și construire imobil locuințe colective cu spații comerciale și acces public la parter, conform aviz Arhitect Șef nr. 2113/06.11.2025 și conform proiect nr. 134/2023 întocmit de către urbanisti arh. Rodica Sim, arh. Popa Silviu, planșele U19, U20, U20.1;

Prin PUZ se propune:

- re poziționare de cadastrale conform planșa U19, U20, U20.1;
- etapizarea zonei studiate în 2 etape, astfel, prima etapă se va reglementa prin prezenta documentație, iar Etapa 2 va fi studiată printr-o altă documentație de urbanism;
- reconversie funcțională din M4 în M1 (privind terenurile din Etapa 1);
- construire imobil de locuințe colective cu spații comerciale și funcțiuni complementare la parter și apartamente la etajele superioare pe Lot 1;
- re poziționare de cadastrale conform planșa U19, U20, respectiv cedarea suprafeței de teren de S = 176,27 mp (aflat în proprietatea inițiatoriilor PUZ-ului) în vederea înfăptuirii Lotului nr. 2 în proprietatea PMO, Lot nr. 2 care va fi edificabil conform RLU din prezenta documentație;
- cedarea suprafeței de teren de S = 75,28 mp din Lot 1 (aflat în proprietatea inițiatoriilor PUZ-ului) în favoarea PMO (pentru a nu fi afectată integritatea infrastructurii de telecomunicații speciale); Total teren propus spre cedare din terenul beneficiarului: 251,55 mp;
- Suprafața Lot 1 (în proprietatea beneficiarilor) = 6.146,11 mp și Lot 2 (în proprietatea PMO) = 1.665,56 mp (1490,0 mp + 176,27 mp);

Reglementări - Etapa 1: Lot 1

- UTR: M1;
- Funcțiuni admise: Locuințe colective, Funcțiuni financiar-bancare, Funcțiuni de cultură, Funcțiuni de sănătate și asistență socială, Funcțiuni administrative, Funcțiuni terțiare, Funcțiuni de învățământ și cercetare, Funcțiuni de administrare a afacerilor, Funcțiuni de cult, Funcțiuni de turism;

- Regim maxim de înălțime: S+P+15E+Et, cu apartamente tip duplex desfășurate pe etajele 15 și nivel integrat, fără depășirea regimului maxim admis (H max. = 51,50 m);
- POT max. = 70% și CUT max. = 3,96 (mărit cu 20%) - pentru parcele de colț;
- Limita de implantare construcții:
- minim 3 m (nord) strada Listz Ferenc;
- minim 6 m (vest) strada Listz Ferenc;
- minim 18 m (H/2 între corpurile de clădire, pentru latura învecinată cu Lot 2 în proprietatea PMO);
- minim 25,50 m din axul străzii Ciheiului, minim 2,50 m față de aliniamentul Nr.cad. 184326 la strada Ciheiului;
- **Pe Lotul 1, se propune** construirea a unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale și funcțiuni complementare la parter și apartamente la etajele superioare (mobilare orientativă - planșa U20);
- Regim maxim de înălțime: S+P+15E+Et, cu apartamente tip duplex desfășurate pe etajele 15 și nivel integrat, fără depășirea regimului maxim admis (H max. = 51,50 m);
- POT max. propus = 40% și CUT max. propus = 3,96 (mărit cu 20%);
- Nr. apartamente estimate: 288 apartamente;
- Spații comerciale la parter: aproximativ 1.126,84 mp;
- Amplasarea clădirii și amenajarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate în planșa U20:
- retrageri față de străzi: min. 25,50 m din axul str. Ciheiului, min. 3,0 m de la aliniamentul str. Liszt Ferencz (latura nordică);
- retrageri față de mejdiile laterale: min. 6,00 față de mejdia vestică și min. 18 m față de mejdia sudică;
- retragere spate: min. 6,0 m;
- Se vor amenaja în total 293 locuri de parcare pentru autoturisme (din care 95 la sol și 198 la subsol) astfel: 288 locuri de parcare pentru cele 288 apartamente estimate și 5 locuri de parcare pentru spațiile comerciale;
- Se propune concesionarea suprafeței de teren de 959,25 mp din terenul cu nr.cad. 199973 în proprietatea Municipiul Oradea în vederea dezvoltării căii de acces auto în incintă, a parcajelor cu acces public aferente spațiilor comerciale și a nivelului de subsol. Terenul propus spre cesiune se va amenaja de către beneficiar. Se vor amenaja spații verzi, alei pietonale și parcaje auto.
- Din totalul locurilor de parcare 10% vor fi amenajate pentru alimentarea mașinilor electrice;
- Amenajare zone verzi/loc de joacă (pe parcela care a generat PUZ-ul): 1.599,51 mp (26,02%);
- Accesul se va realiza din str. Ciheiului și din str. Liszt Ferencz;
- În incintă circulația se va desfășura pe alei carosabile private cu lățimea de 6,0 m;
- Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare, energie termică, se va realiza prin extindere și bransare la rețelele existente în zonă, prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor;
- Se va amenaja platformă destinată colectării deșeurilor menajere (amplasată către str. Ciheiului) conform propunerii din planșa U20; La autorizare se vor prezenta detalii cu privire la amenajarea platformei, racordul acesteia la rețele, realizarea accesului controlat;
- PTAB-ul propus se va amplasa (către str. Liszt Ferencz) conform propunerii din planșa U20;

Autorizația de construire pentru investiția din Etapa 1 – Lot 1 este condiționat de obținerea Autorizației de construire pentru relocarea rețelelor FO – STS și LES 20kV, conform planșa U25.

Reglementări - Etapa 1: Lot 2

- UTR: M1;
- Funcțiuni admise: Locuințe colective, Funcțiuni financiar-bancare, Funcțiuni de cultură, Funcțiuni de sănătate și asistență socială, Funcțiuni administrative, Funcțiuni terțiare, Funcțiuni de învățământ și cercetare, Funcțiuni de administrare a afacerilor, Funcțiuni de cult, Funcțiuni de turism;
- Regim maxim de înălțime (Lot 2, în proprietate Municipiului Oradea): (1-3S/D)+P+4E+R, H max. = 22 m;
- POT max. pentru lotul Nr. 2 = 50%;
- CUT max. pentru lotul Nr. 2 = 2,40;
- Limita de implantare construcții:
- minim H/2 (nord) latura învecinată cu Lotul 1, dar nu mai puțin de 8 m;
- minim 6 m (vest) strada Listz Ferenc;
- minim 6 m sau H/2 (sud), latura învecinată cu Nr.cad. 155737;
- minim 25,50 m din axul străzii Ciheiului;

- Se vor amenaja:
 - spații verzi min. 25% pentru parcele comune;
 - locuri de parcare aferentă funcțiunii, conform PUG - Anexa 2;
 - platformă destinată colectării deșeurilor menajere, accesibilă din spațiul public;
- Locuințele colective nu vor fi împrejmuite;
- **Pentru Lot 2 - PMO** sunt prezentate două posibile variante de mobilare (1 variantă cu construire clădire și 1 variantă cu amenajare parc), dar varianta finală de propunere va respecta reglementările din Etapa 1;

Utilizări admise suplimentare exclusiv pentru lotul 2 în proprietatea PMO: Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 7 m și respectiv (S/D)+P+1;
- Pentru lotul Nr. 2 în proprietatea PMO dacă se optează pentru dezvoltarea utilizărilor admise suplimentare notate în RLU cu (a; b; c; d și e) ca funcțiune principală / dominantă, atunci POT maxim = 5% și CUT maxim = 0,1 - numai pentru clădiri ce conțin spații interioare de orice tip).

Rețele tehnico edilitare:

- Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare, se va realiza prin racord la rețele edilitare existente în zonă pe cheltuiala beneficiarilor;
- Conform H.C.L. nr. 137/2018 toate imobilele tip condomeniu nou construite trebuie racordate în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea.
- Asigurarea energiei termice pentru obiectivul propus se poate face în ordine prioritară astfel:
 1. conform soluției de racordare favorabile emise de S.A.C.E.T. Oradea,
 2. în situația unui aviz nefavorabil din partea SACET Oradea, pentru branșarea obiectivului propus la rețeaua de energie termică centralizată, se va putea asigura energia termică prin alte surse.

Art. 2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin Planul Urbanistic Zonal, au un termen de valabilitate de 7 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;
- Beneficiarii Planului Urbanistic Zonal, S.C. DAEWODA INVEST S.R.L., prin grija 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, 26 martie 2026
Nr. 183

Hotărârea a fost adoptată cu 25 de voturi „pentru” și 2 voturi „abținere”

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 Urb

CONTRAS/
SECRETAR
Eugenia