



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 – „Modificare PUD aprobat prin H.C.L. nr. 574/2022 – pentru construire imobil de locuințe colective cu spații complementare la parter, nr.cad. 213098, str. Cuza Vodă nr. 82 – Oradea”

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

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu: „Modificare PUD aprobat prin H.C.L. nr. 574/2022, pentru construire imobil de locuințe colective cu spații complementare la parter, nr.cad. 213098, str. Cuza Vodă nr. 82 – Oradea”;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 172026/1 din data de 25.03.2026;

Analizând Raportul de specialitate, înregistrat sub numărul 172026/2 din data de 25.03.2026, 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 240/02.02.2026, la inițiativa beneficiarei S.C. SOPHIE RESIDENCE S.R.L. proiect 120/2023, planșe aferente U.03-U.07, U.07.1+U.07.5, întocmit de către S.C. Archistuff Studio S.R.L., arh. Sim Rodica, Popa Silviu, specialiști cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind modificare PUD aprobat prin H.C.L. nr. 574/2022, pentru construire imobil de locuințe colective cu spații complementare la parter, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona centrală (ZCP) UTR SZCP 01_2– Subzona Orașul Nou-Vest, PUZCP - unitatea funcțional morfologică operațională M-II-central;

- Structură funcțional-morfologică operațională mixtă: locuințe, funcțiuni complementare, etc.;
- Reglementări stabilite prin PUD aprobat prin H.C.L. nr. 574/2022;
- retragerea minimă față de aliniament = fără retragere;
- retrageri minime față de limitele laterale = fara retragere;
- retrageri minime față de limita posterioară = 13,0 m;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului: parcela este conectată la rețeaua stradală a municipiului din str. Cuza Vodă;

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 1641,0 mp și este identificat cu nr. cad. 213098, înscris în Cartea Funciară 213098, proprietar: SOPHIE RESIDENCE S.R.L.;

Rețelele tehnico-edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelilor de apă, canalizare și energie electrică.

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 de Detaliu: „Modificare PUD aprobat prin H.C.L. nr. 574/2022, pentru construire imobil de locuințe colective cu spații complementare la parter, nr.cad. 213098, str. Cuza Vodă nr. 82 – Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

- Parcela identificată cu nr.cad. 213098 a fost studiată prin PUD aprobat prin H.C.L. nr. 574/2022 și a fost emisă A.C. nr. 295/2025 pentru construire imobil de locuințe colective, în regim de înălțime S+P+2E+E3 retras cu funcțiuni complementare la parter (spații cu acces public), împrejmuire teren și organizare de șantier.

Prin documentația de urbanism se propune:

- **modificare PUD aprobat prin H.C.L. nr. 574/2022** pentru construire imobil de locuințe colective cu spații complementare la parter și împrejmuire teren, conform proiect nr. 120/2023 întocmit de S.C. Archistuff Studio S.R.L., arh. Sim Rodica, Popa Silviu, planșe aferente U.03-U.07, U.07.1÷U.07.5;
- Față de PUD aprobat prin H.C.L. nr. 574/2022 se extinde conturul etajului retras, parțial și pe tronsonul din frontul II și se modifică zona de acces la subsol;
- Regim maxim de înălțime propus: S+P+2E+Er (parțial), cu H max.atric (C.T.A) = 14,04 m;
- POT propus = 37,14% (autorizat 37,14%), CUT propus = 1,59;
- Număr de apartamente propuse: 27 (stabilite prin PUD 32, autorizate 25);
- Construcția se va amplasa la aliniamentul străzii Cuza Vodă, în front continuu (închis), conform propunerii prezentate în planșa U.03 – Plan reglementări urbanistice și mobilare propusă;
- imobilul în formă de L se va dezvolta în adâncime pe mejdia estică până la o retragere față de mejdia posterioară de minim 13,0 m;

În incintă se vor amenaja:

- 28 locuri de parcare la subsol;

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/loc de joacă pentru copii, organizate pe solul natural, min. 30% din suprafața terenului;
- platformă destinată colectării deșeurilor menajere, accesibilă din spațiul public, va fi racordată la rețeaua de apă și canalizare și va fi prevăzută cu acces controlat;

Circulații și accese: Accesul auto și pietonal în incintă, se va realiza printr-un gang de acces auto și pietonal din str. Cuza Vodă;

Echipare tehnico-edilitară: Ansamblul se va racorda la rețelele edilitare (alimentarea cu apă, canalizarea și energie electrică). Conform H.C.L. 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 Planul Urbanistic de Detaliu, au un termen de valabilitate de 4 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu 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, S.C. SOPHIE RESIDENCE 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Nica Nicolae

Oradea, 26 martie 2026
Nr. 184

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 Urbane”

[Handwritten signature]



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borhei

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]