



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 ALV
în zona destinată construirii de locuințe individuale, parcelare teren, str.Piatra Craiului,
nr.cad. 211835, 183375, 175290, Oradea**

Consiliul Local al Municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 30.04.2026;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reconversie funcțională din UTR ALV în zona destinată construirii de locuințe individuale, parcelare teren, str.Piatra Craiului, nr.cad. 211835, 183375, 175290, Oradea;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 225640/1 din data de 24.04.2026;

Analizând Raportul de specialitate, înregistrat sub numărul 225640/2 din data de 24.04.2026, 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 nr.2668/04.07.2025, la inițiativa beneficiarilor [redacted] de către SC Ogis Studio SRL, arh.Gavrilaș Adela, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind reconversia funcțională din UTR ALV în zonă destinată construirii de locuințe individuale, cu respectarea prevederilor din RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, modificat prin HCL nr.260/2021, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona de dealuri, zonă cu potențial mic și redus de alunecare;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat parțial în UTR ALV – Zonă agricolă de livezi și vii, îndeplinind condițiile specificate în RLU aferent PUG modificat prin HCL nr.260/2021, privind posibilitatea urbanizării,

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Piatra Craiului

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață totală de 12252 mp (măs.12098,0mp), este identificat cu nr.cad.175290 înscris în CF nr.175290 [redacted] nr.cad.211835 înscris în CF nr.211835 [redacted] nr.cad.183375 înscris în CF nr.183375 [redacted];

Retele tehnico edilitare Pe str.Piatra Craiului există rețele de apă și energie electrică până în dreptul parcelelor studiate.Conform adresei nr.18448/2025 de la Compania de Apa Oradea, există proiect privind și extinderea rețelei de 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 Reconversie funcțională din UTR ALV în zona destinată construirii de locuințe individuale, parcelare teren, str.Piatra Craiului, nr.cad. 211835, 183375, 175290, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate.

Zona de studiu a PUZ-ului este subzonă din UTR ALV cuprinzând parcelele situate la frontul str.Piatra Craiului cuprinse între UTR ULiu la vest și limita estică a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad.175290)

Prin documentația de urbanism se propune:

a) Reconversie funcțională din UTR ALV în UTR de tip Lil a parcelelor identificate cu nr.cad.211835, 183375, 175290. Restul parcelelor cuprinse în zona de studiu rămân în ALV:

- b) Parcelarea terenului identificat cu nr.cad.211835 în 3 loturi destinate construirii de locuințe cu $S_{min} = 890$ mp (lot 1--lot 5));
- c) Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcelele rezultate;;
- regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit, retrase din aliniament;
 - funcțiuni predominante: Locuințe individuale unifamiliale sau bifamiliale și anexele acestora; alte funcțiuni admise cu condiționări în UTR Lil în condițiile descrise de RLU aferent PUG
 - H max: Regim maxim de înălțime = $S + P + E + M/R$; $D + P + M/R$
 - POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9;
 - retragerea față de aliniament ; min 3,0m, maxim 6,0m;
 - retrageri față de mejdiile laterale: minim 3,0m (lot 1-3, lot 5), min 2,0m (lot 4);
 - retrageri minime față de mejdia posterioară: clădirile se vor amplasa pe o adâncime maximă de 50,0m de la aliniament;
 - zone verzi – min 40% din suprafața parcelei
 - parcuri – min un loc de parcare pe unitatea de locuit pentru suprafața utilă de maxim 150mp, respective min 2 locuri pentru suprafețe utile mai mari

d) Reglementarea profilului transversal al str.Piatra Craiului în dreptul parcelelor studiate,

Organizarea circulației

Accesul la parcelele studiate se va realiza direct din str.Piatra Craiului

Se propune lărgirea str.Piatra Craiului, în dreptul parcelelor studiate la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);

Terenul necesar lărgirii străzilor va trece din proprietate privată în domeniul public cu destinația de drum public

În acest sens, există declarațiile autentificate notarial nr.313/05.02.2026, 301/05.02.2026, 307/05.02.2026 prin care beneficiarii PUZ-ului se angajează că vor renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar lărgirii străzii conform planurilor de amplasament și delimitare a imobilelor cu propunerea de dezlipire întocmită de către ing.Hanga Fărcaș Gheorghe. După aprobarea PUZ-ului beneficiarii vor face toate demersurile la Direcția Patrimoniu Imobiliar în vederea trecerii terenului necesar lărgirii străzii în domeniul public

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică și apă se va realiza prin bransare la rețelele existente pe str.Piatra Craiului, la limita de proprietate. Referitor la rețeaua de canalizare, prin adresa nr.11862/20.03.2026 Compania de Apă Oradea precizează că există proiect privind și extinderea rețelei de canalizare propus spre finanțare în cadrul programului PDD 2021-2027. Prin aceeași adresă se prezintă soluția tehnică privind bransarea la rețelele de apă și canalizare, inclusiv pentru situația în care beneficiarii PUZ-ului doresc să soluționeze canalizarea înainte de implementarea proiectului public. În acest sens există declarațiile autentificate notarial nr.314/05.02.2026, 302/05.02.2026, 308/05.02.2026 privind extinderea rețelilor de utilități până în dreptul parcelelor.

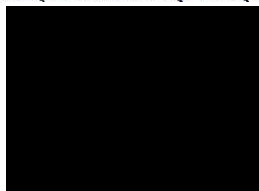
Art.2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

Art.3. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Arhitect Șef - Compartimentului 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, [REDACTED] 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



Oradea, 30 aprilie 2026

Nr. 260

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”