



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 – Parcelare și reglementare teren
pentru construire locuințe cu regim mic de înălțime
str. Bulgarilor, nr.5, nr.cad. 206289, 206288, 217501, Oradea**

Consiliul Local al Municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01.2026;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Parcelare și reglementare teren pentru construire locuințe cu regim mic de înălțime str. Bulgarilor, nr.5, nr.cad. 206289, 206288, 217501, Oradea”;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 13877/1 din data de 20.01.2026;

Analizând Raportul de specialitate, înregistrat sub numărul 13877/2 din data de 20.01.2026, 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 1787/12.05.2025, la inițiativa beneficiarului [REDACTED] proiect elaborat de către S.C. Ogis Studio S.R.L., arh. Gavrițaș Adela, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor de parcelare a unui teren, în vederea construirii de locuințe individuale, 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 redus de alunecare;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016, terenul studiat este situat în subzona din UTR LII- Zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str. Bulgarilor;

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață totală de 3780 mp (măs. 3811 mp), este identificat cu nr.cad. 206288 înscris în CF nr. 206288 (proprietari [REDACTED]), nr.cad. 206289 înscris în CF nr. 206289 (proprietari [REDACTED]) nr.cad. 217501 înscris în CF nr.217501 (proprietari [REDACTED])

Rețele tehnicoedilitare: 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

Hotărăște:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – „Parcelare și reglementare teren pentru construire locuințe cu regim mic de înălțime str. Bulgarilor, nr.5, nr.cad. 206289, 206288, 217501, Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Zona de studiu a PUZ-ului este strict pe terenul care a generat PUZ-ul.

Prin PUZ se stabilesc următoarele obiective:

1. Terenul care a generat PUZ-ul va fi supus unor operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare rezultând 6 loturi: 4 loturi destinate construirii de locuințe individuale ($S_{\min.} = 800,0 \text{ mp}$), un lot destinat constituirii unui drum privat de acces și un lot destinat lărgirii str. Bulgarilor;

2. Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcelele rezultate:

- regim de construire: deschis, izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;
- funcțiuni predominante: Locuințe individuale sau semicolective (maxim 2 unități locative) și anexe ale acestora;
- H max.: Regim maxim de înălțime = $S+P+E+M/Er$, $D+P+E/M$;
- POT max. = 35,0%; - CUT max. = 0,9;
- retragerea față de aliniament; la aliniamentul str. Bulgarilor (lot 1), min. 3 m de la aliniamentul drumului de acces (lot 2, lot 3, lot 4);
- retrageri față de mejdii:
 - lot 1 - pe mejdia vestică, min. 6 m față de mejdia estică, min. 10 m față de mejdia sudică;
 - lot 2 - min. 3,0 m față de mejdia vestică, min. 3,0 m față de mejdia nordică, min. 9,0 m față de mejdia sudică;
 - lot 3 - min. 6,0 m față de mejdia vestică, min. 3,0 m față de mejdia nordică, min. 3,0 m față de mejdia sudică;
 - lot 4 - min 3,0 m față de mejdia nordică, min. 3,0 m față de mejdia sudică, min. 6,0 m față de mejdia estică;

Zonele de implantare a construcțiilor sunt figurate în planșa U.03;

Se va amenaja minim un loc de parcare pe unitatea de locuit în incintă sau încorporat în clădire;

Anexele se vor amplasa conform RLU aferent PUG;

3. Organizarea circulației și a acceselor:

Accesul la parcele se va realiza astfel: lotul 1 va avea acces direct din str. Bulgarilor, loturile 2, 3, 4 vor avea acces din drumul privat propus a se constitui la un profil transversal de 5,0 m prevăzut cu zonă de întoarcere;

Se propune lărgirea str. Bulgarilor, în dreptul amplasamentului studiat la profil transversal de 12,0 m (6,0 m din ax pe partea beneficiarilor), excepție tronsonul din dreptul clădirii existente, care va fi de 11,0 m (5,0 m din ax pe partea beneficiarilor). Terenul necesar dezvoltării lărgirii străzii va trece din proprietate privată în domeniul public;

Astfel, conform declarației autentificate notarial nr. 1304/09.12.2025, beneficiarii PUZ-ului se angajează că vor renunța la dreptul de proprietate asupra suprafețelor de teren necesare dezvoltării rețelei stradale conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmită de ing. Lascu Ioana, în concordanță cu propunerile din PUZ.

După aprobarea PUZ-ului, prin grija beneficiarului, documentația cadastrală, împreună cu actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, în vederea trecerii în domeniul public cu destinația de drum public;

Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora pe drumul privat pe cheltuiala beneficiarilor, conform declarației autentificate notarial nr. 1305/09.12.2025.

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;
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, [REDACTED] 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, 29 ianuarie 2026
Nr.27

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”

