



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 Plan Urbanistic Zonal – Construire ansamblu rezidențial zona str. Thurzo Sandor, nr. cad. 218112, 218113, Oradea

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.11.2025;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal – Construire ansamblu rezidențial zona str. Thurzo Sandor, nr. cad. 218112, 218113, Oradea;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 505286/1 din data de 20.11.2025;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat sub numărul 505286/2 din data de 20.11.2025, întocmit de către Direcția Arhitect Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire ansamblu rezidențial, zona str. Thurzo Sandor, nr. cad. 218112, 218113, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 2005/30.04.2024, la inițiativa beneficiarei SC IMOPARK SRL (documentație transferată către SC EUROALFAINVEST SRL), proiect elaborat către SC Solicita Serv SRL, arh. Csomortaniy Adela, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind edificarea unui ansamblu rezidențial pe un teren situat în zona str. Thurzo Sandor, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea sudică a localității, la intersecția străzii Thurzo Sandor cu strada Atelierelor. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat prin HCL nr. 501/2016 terenul studiat este situat în UTR U M4 – Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

- H max: 16 m - regim maxim de înălțime (1-2S/D)+P+2E+R/M
- POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5 (parcelă comună)
- POT maxim = 60%, CUT maxim = 2,0 (parcelă de colț)

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe strada Thurzo Sandor;

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață totală de 11119,0 mp este identificat cu nr. cad. 218112 înscris în CF nr. 218112, nr. cad. 218113 înscris în CF nr. 218113 (proprietar SC EUROALFAINVEST SRL), 218114 înscris în CF 218114 (Municipiul Oradea, domeniu public), 218116 înscris în CF 218116, nr. cad. 218117 înscris în CF 218117, 219378 înscris în CF 219378, 219379 înscris în CF 219379 (Municipiul Oradea, proprietate privată), provenite din dezmembrarea nr. cad. 217979;

Rețele tehnico edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare pe strada Thurzo Sandor.

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 proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și 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, zona străzii Thurzo Sandor, nr. cad. 218112, 218113, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
Zona studiată prin PUZ - UTR UM4 reprezentând aria delimitată str. Thurzo Sandor – la nord și est, drumul public identificat cu nr. cad. 188861 – la sud, drumul public identificat cu nr. cad. 209955 – la vest. Suprafață studiată: 15723 mp
- Documentația de urbanism studiază posibilitățile de urbanizare a UTR UM4 situată în zona străzii Thurzo Sandor, stabilindu-se reglementările urbanistice pentru zona studiată astfel:

1. Operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare. Prin HCL nr. 552/2024 s-a aprobat planul de amplasament și delimitare cu propunerea de dezmembrare a imobilului înscris în CF 217979 în 6 loturi identificate cu nr. cad. 218112 - 218117. Loturile identificate cu nr. cad. 218112, 218113 vor fi destinate dezvoltării care a generat PUZ-ul. Lotul identificat cu nr. cad. 218114 – domeniu public destinat lărgirii pistei de biciclete. Lotul identificat cu nr. cad. 218115 s-a dezmembrat în nr. cad. 219378 și 219379 (dezmembrare însoțită și de o re poziționare a limitelor cadastrale pentru nr. cad. 219378 către str. Thurzo Sandor - ramura nordică). Loturile identificate cu nr. cad. 219116 și 219117 s-au re poziționat către strada Thurzo Sandor - ramura nordică.

2. Etapizarea procesului de urbanizare, prima etapă (nr. cad. 218112, 218113) reglementându-se prin prezenta documentație de urbanism. Restul parcelelor cuprinse în zona de studiu vor face obiectul unor alte documentații în baza unui aviz arhitect-șef;

3. Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru zona studiată.

- UTR – zonă cu structură funcțională mixtă;
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: Locuințe colective, funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de turism, funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu)

- Regim de înălțime: (1-2S)+P+4E+R

- POT max: 50% pentru parcelele comune, 30% pentru parcelele de colț;

- CUT max: 1,5 pentru parcelele comune, 2,0 pentru parcelele de colț;

- retragerea față de aliniament: minim 3,0m;

- retrageri față de limitele laterale: jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5m;

- retrageri față de limitele posterioare: jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5m;

4. Reglementări pentru terenul ce face obiectul primei etape de dezvoltare (nr. cad. 218112, 218113).;

- Pe terenul identificat cu nr. cad. 218112 se propune construirea unui ansamblu rezidențial constituit din 2 corpuri de clădire cu destinația locuințe colective (cca 90 apartamente) cu servicii/comerț la parter și un scenariu de mobilare, clădirile urmând a se amplasa în zona de implantare definită de retragerea de min 3,0 m față de drumuri, min 4,5 m față de mejdii, limita zonei de protecție LEA 110 Kv.

La autorizare, pentru soluția de mobilare concretă și amenajarea incintei se va obține un nou aviz arhitect-șef.

- Regim de înălțime P+4E+R

- POT max – 60% (POT propus estimat – 45%), CUT max – 2

La autorizare se va obține aviz AACR, iar regimul de înălțime se va adapta condițiilor impuse prin respectivul aviz

Organizarea circulației:

Accesul în incintă se va realiza din str. Thurzo Sandor

Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă;

Conform HCL nr.137/2018, toate condomeniile de tip bloc de locuit nou construite vor fi racordate, prioritar, în sistem centralizat la rețelele de distribuție SACET Oradea

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 trebuiesc puse în aplicare.

Art.3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează 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;
- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, SC EUROALFAINVEST SRL, prin grija Compartimentului Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică prin grija Compartimentului Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Nica Nicolae

Oradea, 28 noiembrie 2025

Nr. 822

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

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”