



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 – Parcelare teren pentru construire locuințe și reconversie funcțională a suprafeței de teren cuprinsă în UTR ALV
zona străzii Răspântiilor – strada Renașterii, nr. cad. 160520, 166466, 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 – Parcelare teren pentru construire locuințe și reconversie funcțională a suprafeței de teren cuprinsă în UTR ALV zona străzii Răspântiilor – strada Renașterii, nr. cad. 160520, 166466, Oradea;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 498146/1 din data de 14.11.2025;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat sub numărul 498146/2 din data de 14.11.2025, întocmit de către Direcția Arhitect Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea *Planului Urbanistic Zonal - Parcelare teren pentru construire locuințe și reconversie funcțională a suprafeței de teren cuprinsă în UTR ALV, zona strada Răspântiilor - strada Renașterii, nr. cad. 160520, 166466, Oradea*, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 5082/01.11.2024, la inițiativa beneficiarilor **Copaciu Adrian, Copaciu Rodica, Bozsak Marta Katalin**, proiect elaborat către arh. Anca Bucurean, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind parcelarea terenului situat în subzona corespunzătoare etapei III din masterplan aprobat prin HCL nr. 925/2018, cu reconversie parțială UTR ALV, în condițiile descrise în RLU aferent PUG aprobat prin 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 redus de alunecare;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat prin HCL nr. 501/2016, terenul studiat este situat preponderent în UTR ULiu – *zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim mic de înălțime*, parțial în UTR ALV – *zonă agricolă de livezi și vii*. Conform masterplan aprobat prin HCL nr. 925/2018 terenul este situat în subzona corespunzătoare etapei III din masterplanul aprobat.

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață totală de 9610,0 mp este identificat cu nr. cad. 160520 înscris în CF nr. 160520 (proprietar Bozsak Marta Katalin Maria), nr. cad. 166466 înscris în CF nr. 166466, (proprietari Copaciu Adrian, Copaciu Rodica).

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

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 - Parcelare teren pentru construire locuințe și reconversie funcțională a suprafeței de teren cuprinsă în UTR ALV, zona străzii Răspântiilor – strada Renașterii, nr. cad. 160520, 166466, 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 este reprezentată de subzona corespunzătoare etapei III din masterplan aprobat prin HCL nr. 925/2018 (incluzând parcelele care au generat PUZ-ul); Suprafața totală studiată – 9610 mp.

Prin documentația de urbanism se propune:

1) Reconversie funcțională a suprafeței de teren situate în UTR ALV în UTR de tip Liu.

2) Operațiuni cadastrale de alipire/dezmembrare, rezultând 11 loturi – 8 destinate construirii de locuințe individuale (lot 1 – lot 5, lot 9 – lot 11), 2 destinate constituirii unui drum public de acces (lot 7, lot 8) și unul destinat lărgirii străzii Renașterii (lot 6).

3) Stabilirea reglementarilor urbanistice pentru parcelele rezultate;

- funcțiuni predominante: Locuințe individuale unifamiliale sau bifamiliale și anexele acestora; alte funcțiuni admise în UTR Liu în condițiile descrise de RLU aferent PUG

- Regim înălțime: - S+P+1+M/R, D+P+E/R

- POT max = 35,0%; CUT max = 0,9

- retragerea față de aliniament: minim 3,0 m

- retrageri față de limitele laterale: min 3,

- retrageri minime față de limitele posterioare - 1/2 din înălțimea clădirii dar nu mai puțin 6,0 m;

4) Dezvoltarea rețelei stradale prin lărgirea străzii Renașterii și constituirea de noi drumuri (publice/private),

Organizarea circulației:

Se propune dezvoltarea rețelei stradale astfel:

- lărgirea străzii Renașterii la profil transversal de 12,0 m și a drumului public identificat cu nr. cad. 186273 la profil transversal de 9,0 m;

- constituirea unui drum public cu profil transversal de 9,0 m între strada Renașterii și drumul public identificat cu nr. cad. 186273

Terenul destinat dezvoltării rețelei stradale (drumuri publice) va trece din proprietate privată în proprietatea publică. Astfel, conform declarației autentificate notarial nr. 3603/17.09.2025, beneficiarii PUZ-ului se angajează că vor renunța la dreptul de proprietate asupra suprafețelor de teren necesare dezvoltării rețelei stradale conform planurilor de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmită de ing. Ciuciui Adrian, în concordanță cu propunerile din PUZ. Drumurile publice nou create vor avea stratificația completă (inclusiv strat de uzură).

După aprobarea PUZ-ului, și după parcurgerea procedurii descrisă la capitolul următor "Asigurarea utilităților" (adică după finalizarea rețelelor de utilități și a amenajării drumurilor), 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.

Pe perioada în care drumurile sunt în proprietate privată, se instituie dreptul de servitute în favoarea tuturor beneficiarilor ulteriori ai loturilor construite deservite.

Acest drept de servitute se va înscrie în CF-urile noi deschise pentru parcelele rezultate, prin grija investitorilor.

Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente pe strada Răspântiilor și strada Renașterii prin extinderea acestora, pe cheltuiala investitorilor, conform declarației autentificate notarial nr. 3604/17.09.2025.

Autorizarea construcțiilor pe zona studiată prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, drumuri), urmând ca aceste dotări să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe terenul studiat prin PUZ;

Această mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe terenul studiat, prin grija Direcției Arhitect Șef.

Procedura ulterioară emiterii autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei aferente prezentei documentații de urbanism cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), precum și cu amenajarea drumurilor de acces, astfel încât toată infrastructura edilitară să poată deveni proprietate publică, este următoarea:

1) La finalizarea rețelelor de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), cu ocazia organizării recepției la terminarea lucrărilor, va participa și un reprezentant desemnat de compania furnizoare (CAO/Electrica Furnizare), a cărui accept va fi obligatoriu ca și condiție de admitere a recepției la terminarea lucrărilor (conform HCL nr. 782/2018);

2) După finalizarea amenajării drumurilor noi propuse (cu destinație publică conform PUZ), cu ocazia organizării recepției la terminarea lucrărilor, va participa și un reprezentant desemnat de către Direcția Tehnică din cadrul Primăriei Oradea, a cărui accept va fi obligatoriu ca și condiție de admitere a recepției la terminarea lucrărilor. Drumurile publice nou create vor avea stratificația completă (inclusiv strat de uzură);

3) În condițiile în care s-au admis recepțiile la terminarea lucrărilor, fără obiecțiuni, conform reglementărilor legale în vigoare, pentru categoriile de lucrări de construcții edilitare și drumuri conform alinietelor de mai sus, se poate proceda la preluarea terenului aferent drumurilor prevăzute cu caracter public, în domeniul public al municipiului Oradea, prin grija Direcției Patrimoniului Imobiliar.

4) După parcurgerea celor 3 etape anterioare, se poate prelua sistemul de rețele de instalații (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), precum și amenajarea drumurilor publice de acces, de la dezvoltatorii imobiliari, beneficiari ai PUZ-ului, către municipiul Oradea, conform HCL nr. 782/2018. „

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 PUZ trebuie 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;
- Compartimentul Urbanism și Avize,
- Beneficiarii Planului Urbanistic Zonal, Copaciu Adrian, Copaciu Rodica, Bozsak Marta Katalin, prin grija Compartimentului Urbanism și Avize;
- Direcția Tehnică prin grija Compartimentului Urbanism și Avize;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar 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. 812

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate 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”

**CONTRASEMNEAZĂ**
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

