



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– Creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcțională pentru asigurarea coerenței urbane"

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

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal– Creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcțională pentru asigurarea coerenței urbane";

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 509986/1 din data de 25.11.2025;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat sub numărul 509986/2 din data de 25.11.2025, întocmit de către Direcția Arhitect Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcțională pentru asigurarea coerenței urbane", elaborat la inițiativa beneficiarului **PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA** în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice și direcțiile de dezvoltare a zonei studiate (cu suprafața de 577,63 ha) situată în partea nord-vestică a municipiului, pentru crearea accesibilității din Calea Bihorului la parcelele limitrofe și reorganizarea funcțională pentru asigurarea coerenței urbane.

- Zona studiată, situată în partea nord-vestică a municipiului, este delimitată de:
 - culoarul infrastructurii feroviare (linie de cale ferată simplă, ruta Oradea – Săcuieni Bihor), în partea nordică, nord-vestică și vestică;
 - tronsonul stradal Matei Corvin cuprins între trecerea la nivel cu calea ferată (ruta Oradea – Săcuieni Bihor) și intersecția cu str. Dealului, în partea sud-vestică;
 - fronturile terenurilor cuprinse în limitele unității teritoriale de referință (UTR) „Episcopia Bihor” determinate de aliniamentele la străzile Movilitei și Valea Frumoasă, respectiv limita intravilanului existent, între intersecția străzilor Drumul Hotarului cu Plugului și cea a străzilor Bajor Andor cu Cucului, limitrofă zonei construite protejate (ZCP) 3 „Complexul de pivnițe din Episcopia Bihor”, în partea central-sudică;
 - străzile Macului și Ion Bogdan, în partea sudică;
 - tronsonul stradal Calea Bihorului cuprins între intersecțiile cu străzile Ion Bogdan și Piersicilor, în partea sud-estică;
 - fronturile terenurilor determinate de aliniamentele la străzile Piersicilor, Merilor și Pădurii, în partea estică;
 - terenurile extravilane cu fronturile determinate de aliniamentele la drumul județean DJ767F (ruta Oradea – Paleu) și Calea Bihorului, situate pe culmile deluroase ale unității definite de Dealurile Oradiei, în partea central-estică;
 - fronturile terenurilor cu destinație agricolă (livezi sau vii) determinate de aliniamentele la strada Valea Frumoasă și drumul european E671 (suprapus peste drumul național DN19), până în dreptul limitei comune între unitățile administrativ-teritoriale (UAT) Oradea și Biharia, în partea estică și nord-estică.
- Zonă studiată este un mixaj de funcțiuni între locuințe de toate tipurile (inclusiv locuințe colective), instituții și servicii, zone de activități economice cu caracter terțiar, zone de activități economice cu caracter industrial, terenuri cu destinație agricolă situate în extravilan și zona a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan.
- Zona (cu suprafața de 577,63 ha) cuprinde atât terenuri cuprinse în limitele intravilanului (286,69 ha, reprezentând 49,63% din totalul suprafeței), cât și terenuri cuprinse în limitele extravilanului (290,94 ha, reprezentând 50,37% din totalul suprafeței). Din punct de vedere al fondului construit, cca. 21% din totalul parcelelor cuprinse în limitele zonei studiate sunt edificate.
- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Oradea aprobat prin HCL nr. 501/2016, zona studiată cuprinde mai multe UTR-uri: TDA, TDA_LV, TDF, A, Ve, Vpr, Vp, ALV, LiL, Lir, Liu, Lc, Lc_A, M4, Is, Et, Tf, G_c, G_d, UTR Episcopia Bihor, ZCP 03, Uliu, UEt, UEI;

Situația juridică a terenului:

Terenul cuprins în zona de studiu a PUZ-ului, se află în proprietatea unor persoane fizice, persoane juridice, respectiv proprietate privată și publică a municipiului Oradea;

Suprafața totală a terenului luat în studiu este de 577,29 ha;

Rețele tehnico edilitare: Zona terenurilor studiate este echipată edilitar complet, fiind deservită de rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, pluvială, distribuție energie electrică (LEA 110Kv,MT/JT), CATV/INTERNET (Telekom, RDS, Orange, Vodafone, UPC) și alimentare cu gaze naturale (presiune redusă, medie, înaltă).

Nota: Prezenta documentație propune menținerea în funcțiune a rețelilor edilitare existente, respectiv modernizarea / extinderea lor în vederea satisfacerii nevoilor de consum viitoare, ca urmare a investițiilor previzionate spre dezvoltare în zona luată în studiu (atat prin prezenta, cât și prin documentații / studii anterioare).

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. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcționala pentru asigurarea coerenței urbane, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;

Amplasarea construcției se va face conform reglementărilor urbanistice ilustrate prin

Descrierea soluției propuse

- Prezenta documentație de tip PUZ reprezintă viziunea generală de dezvoltare a noilor zone funcționale și a infrastructurii rutiere, cât și reglementările cadru pentru zonele funcționale previzionate în directă concordanță cu reglementările existente, relief, tendințele identificate cât și conectivitatea existentă a zonei. Se previzionează posibilitatea extinderii zonei de intravilan cu suprafețele de teren marcate expres în prezenta documentație.
- În cadrul contextului studiat, s-au previzionat posibilități de intervenție din punct de vedere a reglementărilor pe o suprafață de 4.404.745,68mp (44,04 Ha).
- În prezenta documentație s-au identificat terenuri ce își păstrează reglementările existente stabilite prin PUG, cu o suprafață de 769.143,49mp (76,91 Ha). Totodată s-au identificat terenuri ce își păstrează reglementările existente stabilite prin PUZ-uri anterioare, terenuri cu o suprafață de 602.466,10mp (60,24 Ha).

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI/DEZVOLTAREA REȚELEI STRADALE

- Documentația prevede servituți de utilitate publică privind lărgiri și modernizări de drumuri existente, precum și dezvoltări de noi legături, în urma identificărilor și analizelor realizate asupra circulațiilor existente în zonă (vezi planșa aferentă, U16). Drumurile noi marcate pe plan cu profile detaliate, sunt previzionate spre dezvoltare în viziunea prezentei documentații. Ele se vor studia prin PUZ-uri de zonă, în funcție de caz/ context, și vor putea suferi modificări în cazuri justificate (relief, construcții autorizate, rețele, soluții tehnice etc.).

Dezvoltarea conectivității la nivel local

- Dezvoltarea străzii Calea Bihorului spre vest până la intersecția cu drumul E 671.
- Dezvoltarea legăturii Strazii Santaului cu drumul expres, respectiv cu autostrada A3.
- Dezvoltarea drumului de legătură între drumul E671 și Strada Santaului și Strada Matei Corvin.
- Dezvoltarea drumului de legătură zona de dealuri (Paleu) și Calea Bihorului respectiv spre sud Strada Matei Corvin.
- Fluidizarea traficului prin dezvoltarea pasajului supraductat pe relația Oradea Biharia pe drumul E 671 la intersecția cu Strada Calea Bihorului.

Dezvoltarea conectivității în context metropolitan

- Dezvoltarea Centurii Paleu ce va avea conectivitate cu drumul în curs de proiectare ce se va dezvolta spre sud din zona dealurilor spre strada Calea Bihorului și Strada Matei Corvin.
- Dezvoltarea inelului metropolitan de nord ce va realiza legătura drumului DN 1 Oradea Cluj cu drumul E671 Oradea Satu Mare prin zona de dealuri la nord de zona luată în studiu. Zona studiată se va conecta la inelul metropolitan de nord prin drumul în curs de proiectare ce va lega strada Calea Bihorului și Strada Matei Corvin.

ZONE FUNCȚIONALE

- În urma analizelor urbanistice realizate asupra teritoriului studiat s-a concluzionat faptul că din punct de vedere al relațiilor spațiale funcționale (relief, forma parcelarului, infrastructura existentă, documentații aprobate anterior, **se pot stabili 3 UTR-uri distincte** din punct de vedere al reglementărilor previzionate, și al operațiunilor cu privire la urbanizarea/ restructurarea terenurilor. Aceste trei zone majore au fost definite în cadrul documentației cu UTR-A; UTR-B și UTR-C.;
- **UTR A**, cu suprafața de 80,04 ha (13,86%), destinată locuirii și dotărilor complementare, structurilor mixte ce includ servicii și activități economice de tip terțiar.

- **UTR B**, cu suprafața de 186,84 ha (32,34%), destinată locuirii și dotărilor complementare, instituțiilor și serviciilor de interes public, activităților economice de tip terțiar;
- **UTR C**, cu suprafața de 310,75 ha (53,80%), destinată activităților economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni;
- Reglementările previzionate ale acestora (UTR A, UTR B, UTR C) sunt detaliate în planșele demarate Fisa UTR-A-U15.4; Fisa UTR-B- U15.5 și Fisa UTR-C- U15.6;
- UTR-urile A, B și C vor fi subimpartite în subzone denumite "Subzone de reglementare PUZ (prescurtat SR)". În total sunt prevăzute 16 subzone;
- Nota: Limitele subzonelor de reglementare PUZ (denumite prescurtat SR) se vor putea modifica în cazuri justificate prin Aviz Arhitect Șef.

Noile zone funcționale vor fi denumite după cum urmează:

- **L1** - Locuințe unifamiliale și anexele acestora, Locuințe semicolective cu două unități locative destinate pentru două familii (două apartamente).
- **L1c** - Locuințe unifamiliale și anexele acestora, Locuințe semicolective cu două unități locative destinate pentru două familii (două apartamente). Locuințe în cascada, Locuințe insiruite.
- **Lc_1** - Locuințe colective de dimensiuni mici - izolate.
- **Lc_2** - Locuințe colective de dimensiuni mici - izolate cu parter comercial.
- **Zm_1** - Zonă de activități economice cu caracter terțiar - locuire.
- **Zm_2** - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni.
- **Z_ip / Z_is** - Zona instituțiilor publice și servicii- educație/ Zona instituții de educație cu caracter privat.
- **Z_v1** - Zona verde destinată tuturor categoriilor de vârstă- circulații velo-pietonale.
- Zonificare funcțională previzionată în UTR A: L1, Lc_1, Lc_2, Zm_1, Zm_2;
- Zonificare funcțională previzionată în UTR B: L1, L1c, Zm_2, Z_ip, Z_is;
- Zonificare funcțională previzionată în UTR C: L1, Zm_2, Z_ip, Z_is, Z_v1;

Conditionari primare pentru terenurile situate în intravilan:

- Nota valabilă doar pentru terenurile situate în intravilan.
- **A). În cazul în care se respectă următoarele condiții de mai jos constructibilitatea parcelelor va fi demonstrată prin Aviz Arhitect Șef, fără a fi necesar întocmirea unui PUZ de zonă sau PUD.**
 - parcelele sunt situate cu front la drum public amenajat (stradă de asfalt)
 - au acces direct sau prin servitute la rețele edilitare (apă-canal și energie electrică) sau posibilitate de extindere rețele edilitare.
- Prin avizul arhitect șef se face dovada unei dezvoltări unitare, iar dacă aceasta prevede unificări de parcele, viitoarele parcele se vor corela cu prevederile reglementărilor cadru ale zonei în cauză.
- **Dacă nu se respectă condițiile de la lit.A), atunci se va realiza PUZ sau PUD, în funcție de caz și de contextul specific obiectivului solicitat prin Avizul Arhitectului Șef.** Prin Avizul de Oportunitate / Avizul Arhitectului Șef se va stabili limita de studiu aferentă PUZ-ului, iar în cazul documentațiilor de tip PUD se vor defini caracteristicile particulare de reglementare necesare.
- Documentațiile de tip PUZ sau PUD se vor corela cu culoarele de utilitate publică stabilite prin prezenta documentație. În cazul documentațiilor de tip PUZ, acestea vor studia întreaga subzonă de reglementare (SR-ul) stabilită în prezenta documentație sau, după caz, o limită de studiu ajustată prin Avizul Arhitectului Șef. Elaborarea PUZ-ului/PUD-ului se va realiza prin corelarea acestora cu prevederile prezentului Regulament-cadru privind obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, precum și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Condiții primare pentru extinderea intravilanului

- 1). Extinderea se va realiza numai începând cu terenuri care au contact direct cu limita intravilanului existent;
- 2). Legătura va fi fizică și juridică fără zone tampon neconstructibile;
- 3). Terenurile propuse spre extindere trebuie să fie deservite de drumuri publice existente sau planificate/previzionate;
- 4). Se asigură accesul la rețele edilitare pe baza unor soluții tehnice complete;
- 5). Extinderea trebuie să fie conformă cu reglementările din PUG – aprobat și fundamentat prin PUZ;
- 6). Suprafața extinderii trebuie să fie justificată prin necesitatea reală de dezvoltare (locuire, servicii, industrie, etc);
- 7). Extinderile nu pot depăși capacitatea infrastructurii existente sau planificate pentru a evita dispersia necontrolată a localității;
- 8). Proprietarii terenurilor din zona propusă spre extindere intravilan au obligația de a constitui și realiza și de a pune la dispoziția autorităților suprafețele necesare pentru realizarea drumurilor de acces, amplasarea și dezvoltarea rețelelor edilitare;
- 9). Nerealizarea acestei obligații atrage imposibilitatea autorizării construcțiilor pe terenurile respective;

- Proprietarii de terenuri pot solicita extinderea intravilanului prin elaborarea și aprobarea unui PUZ de extindere, conform prevederilor Legii 350/2001 și a Regulamentului Local de Urbanism;
- Aceasta procedură se va putea derula în prezent cu condiția respectării criteriilor și obligațiilor stabilite prin regulament;
- Extinderea intravilanului poate fi realizată și prin includerea suprafețelor astfel definite în viitoare PUG, caz în care condițiile vor fi stabilite direct în documentația de baza, urmând o procedura de urbanizare cu respectarea aceluiași condiții;

In considerare prezentului regulament, pentru terenurile extravilan cuprinse în UTR-A:

- situate pe străzi amenajate și dotate cu rețele edilitare trecerea acestora în intravilan se va face prin PUZ (daca se respecta „ Condițiile primare pentru extinderea intravilanului” descris în acest PUZ), în baza reglementărilor urbanistice cadru aferente și evidențiate în prezenta documentație, fără condiționarea realizării prealabile a infrastructurii (drumuri-rețele edilitare);
- în situațiile punctuale în care parcela propusă pentru construire nu dispune de acces direct la un drum public amenajat și/sau nu este racordabilă la rețelele edilitare existente (apa, canalizare, energie electrică, telecomunicații etc.), autorizarea construcțiilor va fi permisă doar ulterior realizării și recepției lucrărilor de infrastructura necesare, în conformitate cu reglementările din prezenta documentație;
- în toate cazurile, inițierea procedurii de construire se va face prin obținerea Avizului Arhitectului Șef, în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, pentru verificarea conformității mobilării parcelei cu viziunea urbanistică și reglementările propuse prin PUZ.
- se vor respecta în mod obligatoriu servituțile de utilitate publică și celelalte restricții urbanistice stabilite prin documentație, conform plansei „Fișa UTR-A – PUZ Creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcționala pentru asigurarea coerenței urbane”;
- emiterea autorizației de construire pe terenurile afectate parțial de servituți de utilitate publică este permisă doar cu condiția respectării acestor servituți, prin asumarea realizării obiectivului public conform reglementărilor din PUZ, în funcție de situația juridică și contextul investiției.

In considerare prezentului regulament, pentru terenurile extravilan cuprinse în UTR-B:

- construibilitatea terenurilor previzionate / propuse spre introducere în intravilan este condiționată de realizarea prealabilă a infrastructurii edilitare și rutiere, conform viziunii urbanistice prezentate în planșa de reglementari;
- autorizarea executării lucrărilor de construire pentru funcțiuni altele decât cele de utilitate publică este permisă doar după realizarea și recepția:
 - > drumurilor publice, conform profilelor propuse (carosabil asfaltat, trotuare pietonale, spații verzi plantate, piste pentru biciclete);
 - > rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații și, după caz, gaze naturale);
 - > racordării efective a parcelei la aceste rețele.
- lucrările aferente infrastructurii vor fi realizate înaintea construirii obiectivelor private, prin investiție directă a beneficiarilor sau prin parteneriate public-private, în funcție de amploarea proiectului și situația juridică a terenurilor afectate;
- etapizarea dezvoltării și stabilirea infrastructurii necesare vor fi analizate și validate în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, prin obținerea Avizului Arhitectului Șef, anterior oricărei autorizații de construire pentru obiective private.
- emiterea autorizațiilor de construire este interzisă până la realizarea completă a infrastructurii de acces și utilități publice.

In considerare prezentului regulament, pentru terenurile cuprinse în UTR-C:

- construibilitatea terenurilor previzionate / propuse spre introducere în intravilan este condiționată de realizarea prealabilă a infrastructurii edilitare și rutiere, conform viziunii urbanistice prezentate în planșa de reglementari;
- autorizarea executării lucrărilor de construire pentru funcțiuni altele decât cele de utilitate publică este permisă doar după realizarea și recepția:
 - > drumurilor publice, conform profilelor propuse (carosabil asfaltat, trotuare pietonale, spații verzi plantate, piste pentru biciclete);
 - > rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații și, după caz, gaze naturale);
 - > racordării efective a parcelei la aceste rețele.
- lucrările aferente infrastructurii vor fi realizate înaintea construirii obiectivelor private, prin investiție directă a beneficiarilor sau prin parteneriate public-private, în funcție de amploarea proiectului și situația juridică a terenurilor afectate;

- etapizarea dezvoltării și stabilirea infrastructurii necesare vor fi analizate și validate în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, prin obținerea Avizului Arhitectului Șef, anterior oricărei autorizații de construire pentru obiective private.
- emiterea autorizațiilor de construire este interzisă până la realizarea completă a infrastructurii de acces și utilități publice.
- Reglementările previzionate ale acestora (UTR A, UTR B, UTR C) sunt detaliate în planșele demunite Fisa UTR-A- U15.4; Fisa UTR-B- U15.5 și Fisa UTR-C- U15.6;

PROCEDURA DE INTRODUCERE DE NOI TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILANUL MUN.ORADEA în concordanță cu viziune de dezvoltare

- Având în vedere PUG Oradea, Articolul 4, alineatul 1 din Regulamentul Local de Urbanism unde se menționează: "Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul municipiului, care nu se va extinde pe perioada de valabilitate a PUG. Prin excepție, introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate, la inițiativa Consiliului Local și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică".
- Pentru detalierea procesului de introducere de noi terenuri agricole în intravilanul municipiului Oradea în concordanță cu prezenta viziune de dezvoltare s-a întocmit un "Indrumar", parte componentă a prezentei documentații.
- Având în vedere situația existentă a elementelor ce compus zona luată în studiu se identifică două categorii de terenuri evidențiate în prezenta documentație din punct de vedere al procesului de introducere de noi terenuri agricole în intravilan în concordanță cu reglementările previzionate în prezenta documentație.
- **UTR-A:** Terenurile situate în "UTR-A"- Sunt terenuri aflate în intravilanul localității și asupra caror sunt previzionate reglementări sau sunt păstrate cele existente în funcție de caz. Acest UTR include și terenuri situate în extravilan care vor avea posibilitatea de a fi introduse în intravilan, urmând a fi reglementate punctual prin PUZ-uri de zonă în etape viitoare, unde se vor respecta servitutile de utilitate publică stabilite în prezenta documentație, zonificarea funcțională, dotările publice previzionate, cât și asigurarea echipării edilitare și amenajarea drumurilor.
- UTR A cuprinde un număr de 5 subzone de reglementare ce se vor analiza și reglementa prin PUZ în etape viitoare;
- **UTR-B și UTR-C:** Terenurile situate în "UTR-B" și "UTR-C" -Sunt terenuri aflate în intravilanul localității și asupra caror sunt previzionate reglementări sau sunt păstrate cele existente în funcție de caz. Aceste UTR-uri includ și terenuri situate în extravilan care vor avea posibilitatea de a fi introduse în intravilan prin PUZ-uri de zonă în etape viitoare, unde se vor respecta servitutile de utilitate publică stabilite în prezenta documentație, zonificarea funcțională, dotările publice previzionate cât și asigurarea echipării edilitare și amenajarea drumurilor;

Procedura reglementării terenurilor din UTR- A, UTR B și UTR-C:

- În UTR-A; UTR-B și UTR-C se regăsesc terenuri situate în intravilan sau în extravilan. Pentru acestea s-au prevăzut etape ce vor fi urmate în vederea introducerii în intravilan (daca este cazul) reglementării în directă concordanță cu prezenta viziune de dezvoltare.

Etapele necesare pentru terenuri situate în intravilan:

Etapa 1: Inițierea documentației de oportunitate. Se va urmări respectarea următoarelor condiții:

- acces la drum public*.
- acces la rețele edilitare (echipare completă a strazii)*.
- conformarea parcelarului la servitutile de utilitate publică (acolo unde este cazul).
- asigurarea compatibilității funcționale a investiției propuse, asigurarea încadrării/ corelării cu regulamentul cadru aferent zonei din care face parte prezenta documentație.
- Dacă la momentul solicitării avizului de oportunitate parcela în cauză nu are asigurată infrastructura, respectiv asigurarea accesului la rețele edilitare (acces la drumuri publice amenajate cu strat de uzură asfalt, trotuare pietonale, borduri și rigole de scurgere a apei pluviale; rețele edilitare (echipare completă), oportunitatea investiției va fi condiționată de realizarea/ construirea în prealabil a infrastructurii și predarea către domeniul public a lucrărilor/ amenajărilor realizate cu privire la drumurile publice și rețele edilitare extinse până la proprietatea în cauză. Drumurile și rețelele se vor amenaja până la proprietatea în cauză pe toată lungimea frontului sau fronturilor în cazul parcelelor de colț. Extinderea rețelelor și a drumurilor amenajate se va face de la punctul cel mai apropiat, în relație cu drumurile deja amenajate și echipate edilitar.
- Pentru realizarea lucrărilor de amenajare a drumurilor se va realiza un proiect tehnic care va avea în vedere respectarea profilelor previzionate în prezenta documentație. Documentația tehnică Aviz CMUAT cu privire la stabilirea culoarului de utilitate publică unde se vor prezenta planuri de amplasament și delimitare a imobilelor pentru terenurile ce urmează a fi cedate pentru formarea profilului unitar al drumului susținute de declarații notariale ale proprietarilor cu privire la acest fapt.

- Aprobarea în Consiliul Local documentației de urbanism va fi posibilă doar după recepționarea lucrărilor de extindere a rețelilor edilitare și a drumurilor publice.
- Dacă prin documentația de urbanism (PUZ de zonă) sunt propuse drumuri noi față de cele prevăzute în prezenta documentație, acestea se vor amenaja cu strat de uzură asfalt, trotuare pietonale, rigole de scurgere a apelor pluviale, și echiparea edilitară completă prealabil aprobării acestora în HCL, respectând condițiile menționate în Avizul Arh.Sef al PUZ de zonă.
- **NOTA:** Prin avizul arhitectului-șef pot fi menționate caracteristici sau particularități specifice, în funcție de caz sau de contextul investiției solicitate, care nu au fost prevăzute explicit în prezentul material, în măsura în care acestea au rolul de a clarifica sau particulariza investiția propusă pentru inițiere. Atât în etapele procedurii de elaborare, cât și în fazele necesare atingerii obiectivului investiției, aceste aspecte vor fi menționate în mod explicit în avizul arhitectului-șef, dacă se consideră necesar.
- Proiectele de amenajare a infrastructurii rutiere, precum și extinderea rețelilor edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații etc.) vor fi realizate, în funcție de circumstanțele concrete ale fiecărui caz, fie prin investiții din fonduri private, fie prin încheierea unor parteneriate public-private. Alegerea formei de finanțare va ține cont de fezabilitatea economică, de cadrul legal aplicabil și de interesul public, fiind stabilită prin negociere directă, proceduri competitive sau alte mecanisme specifice, în conformitate cu legislația în vigoare.

Etapa 2: Implementarea condițiilor din avizul CMUAT prin propuneri urbanistice în vederea realizării obiectivului:

- zona de studiu în directă concordanță cu cerințele solicitate.
- terenurile necesare pentru formarea culoarelor de utilitate publică.
- condiții suplimentare în funcție de caz și context pentru realizarea procesului de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism inițiate.
- locația de unde se vor extinde rețelele edilitare și amenajarea drumurilor. (acolo unde este cazul).

Etapa 3: Realizarea proiectelor tehnice aferente drumurilor și rețelilor edilitare se va efectua, dacă este necesar, conform precizărilor din Avizul de Oportunitate. În vederea obținerii Avizului CMUAT pentru aceste proiecte tehnice, este obligatorie întocmirea unei documentații tehnice și a unor schițe cadastrale, realizate de specialiști atestați, în colaborare cu elaboratorul documentației de urbanism, pentru delimitarea culoarului de acces aferent drumului public. La momentul solicitării Avizului CMUAT, se va face dovada privind posibilitatea de implicare a terenurilor corespunzătoare culoarului de drum pentru stabilirea categoriei juridice de utilizare a terenului (recomandat drum public). Dacă implică transfer sau schimb de teren acesta se va realiza în concordanță cu legislația în vigoare în acord cu (beneficiari/prorietari ai terenurilor afectate) sau, în situații justificate de interes public, prin proceduri precum negocierea directă, vânzarea, schimbul, exproprierea sau alte mijloace juridice -obținerea avizului CMUAT pentru proiectul tehnic de drum și rețele edilitare în baza documentației tehnice și schitelor cadastrale realizate de specialiști atestați în corelare cu prezenta documentație de urbanism pentru stabilirea culoarului necesar dezvoltării drumului public de acces.

Etapa 4: Executarea lucrărilor (valabil dacă este necesar etapa 3).

- se vor executa lucrările cu privire la extinderea rețelilor edilitare. Lucrările vor fi recepționate și puse în funcțiune.
- se vor executa lucrările cu privire la amenajarea drumurilor, pistelor de bicicletă spațiilor verzi din componenta profilelor. Lucrările vor fi recepționate și date în folosință.

Etapa 5: Obținerea avizelor și acordurilor necesare în derularea procesului de elaborare a documentației de urbanism.

Etapa 6: Informarea și consultarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism conform Ordinului 2701/2010.

Etapa 7: Aprobarea în consiliul local a documentației de urbanism și a regulamentului aferent

- La momentul înaintării spre aprobare a documentației de urbanism în Consiliul Local se va face dovada finalizării lucrărilor de extindere a rețelilor și amenajare a drumurilor publice.
- În situația în care, la momentul înaintării documentației spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Oradea, nu se poate face dovada recepționării lucrărilor de extindere a rețelilor edilitare și a drumurilor publice aferente traseului stabilit prin Avizul de Oportunitate, documentația va fi respinsă. Aceasta va putea fi reluată în procesul de aprobare doar după îndeplinirea tuturor condițiilor impuse de autoritățile competente.

Etapa 8: Demararea procesului de autorizare a lucrărilor de construire a obiectivelor private de investiții pe terenurile reglementate prin PUZ de zonă;

Etapele necesare pentru terenuri situate în extravilan:

Etapa 1: Inițierea documentației de oportunitate în vederea obținerii avizului oportunitate

- Se va urmări respectarea următoarelor condiții:
 - acces la drum public*.
 - acces la rețele edilitare (echipare completă a strazii)*.
 - conformarea parcellarului la servitutile de utilitate publică (acolo unde este cazul).
 - asigurarea compatibilității funcționale a investiției propuse, asigurarea încadrării/ corelării cu regulamentul cadru aferent zonei din care face parte prezenta documentație.

- Dacă la momentul solicitării avizului de oportunitate parcela în cauză nu are asigurată infrastructura, respectiv asigurarea accesului la rețele edilitare (acces la drumuri publice amenajate cu strat de uzură asfalt, trotuare pietonale, borduri și rigole de scurgere a apei pluviale; rețele edilitare (echipare completă), oportunitatea investiției va fi condiționată de realizarea/ construirea în prealabil a infrastructurii și predarea către domeniul public a lucrărilor/ amenajărilor realizate cu privire la drumurile publice și rețele edilitare extinse până la proprietatea în cauză. Drumurile și rețelele se vor amenaja până la proprietatea în cauză pe toată lungimea frontului sau fronturilor în cazul parcelelor de colț. Extinderea rețelor și a drumurilor amenajate se va face de la punctul cel mai apropiat, în relație cu drumurile deja amenajate și echipate edilitar.
- Pentru realizarea lucrărilor de amenajare a drumurilor se va realiza un proiect tehnic care va avea în vedere respectarea profilelor previzionate în prezenta documentație.
- Documentația tehnică Aviz CMUAT cu privire la stabilirea culoarului de utilitate publică unde se vor prezenta planuri de amplasament și delimitare a imobilelor pentru terenurile ce urmează a fi cedate pentru formarea profilului unitar al drumului susținute de declarații notariale ale proprietarilor cu privire la acest fapt.
- Aprobarea în Consiliul Local a documentației de urbanism va fi posibilă doar după recepționarea lucrărilor de *extindere a rețelor edilitare și a drumurilor publice*.
- Dacă prin documentația de urbanism (PUZ de zonă) sunt propuse drumuri noi față de cele previzionate în prezenta documentație, acestea se vor amenaja cu strat de uzură asfalt, trotuare pietonale, rigole de scurgere a apelor pluviale, și echiparea edilitară completă prealabil aprobării acestora în HCL, respectând condițiile menționate în Avizul Arh.Sef al PUZ de zonă.
- Proiectele de amenajare a infrastructurii rutiere, precum și extinderea rețelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații etc.) vor fi realizate, în funcție de circumstanțele concrete ale fiecărui caz, fie prin investiții din fonduri private, fie prin încheierea unor parteneriate public-private. Alegerea formei de finanțare va ține cont de fezabilitatea economică, de cadrul legal aplicabil și de interesul public, fiind stabilită prin negociere directă, proceduri competitive sau alte mecanisme specifice, în conformitate cu legislația în vigoare.

Etapa 2: Implementarea condițiilor din avizul CMUAT prin propuneri urbanistice în vederea realizării obiectivului:

- zona de studiu în directă concordanță cu cerinșele solicitate.
- terenurile necesare pentru formarea culoarelor de utilitate publică.
- condiții suplimentare în funcție de caz și context pentru realizarea procesului de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism inițiate.
- locația de unde se vor extinde rețelele edilitare și amenajarea drumurilor (acolo unde este cazul).
- **Etapa 3:** Realizarea proiectelor tehnice aferente drumurilor și rețelor edilitare se va efectua, dacă este necesar, conform precizărilor din Avizul de Oportunitate. În vederea obținerii Avizului CMUAT pentru aceste proiecte tehnice, este obligatorie întocmirea unei documentații tehnice și a unor schițe cadastrale, realizate de specialiști atestați, în colaborare cu elaboratorul documentației de urbanism, pentru delimitarea culoarului de acces aferent drumului public. La momentul solicitării Avizului CMUAT, se va face dovada privind posibilitatea de implicare a terenurilor corespunzătoare culoarului de drum pentru stabilirea categoriei juridice de utilizare a terenului (recomandat drum public). Dacă implică transfer sau schimb de teren acesta se va realiza în concordanță cu legislația în vigoare în acord cu (beneficiari/prorietari ai terenurilor afectate) sau, în situații justificate de interes public, prin proceduri precum negocierea directă, vânzarea, schimbul, exproprierea sau alte mijloace juridice. Obținerea avizului CMUAT pentru proiectul tehnic de drum și rețele edilitare în baza documentației tehnice și schitelor cadastrale realizate de specialiști atestați în corelare cu prezenta documentație de urbanism pentru stabilirea culoarului necesar dezvoltării drumului public de acces.

Etapa 4: Executarea lucrărilor (valabil dacă este necesar etapa 3)

- se vor executa lucrările cu privire la extinderea rețelor edilitare. Lucrările vor fi recepționate și puse în funcțiune.
- se vor executa lucrările cu privire la amenajarea drumurilor, pistelor de bicicletă spațiilor verzi din componenta profilelor. Lucrările vor fi recepționate și date în folosință.

Etapa 5: Obținerea avizelor și acordurilor necesare în derularea procesului de elaborare a documentației de urbanism

- scoaterea terenului din circuitul agricol*.
- Scoaterea din circuitul agricol se va face pentru suprafața solicitată de beneficiar și agreeată de comisia de specialitate (CMUAT) din cadrul Primăriei Municipiului Oradea.

Etapa 6: Informarea și consultarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism

Etapa 7: Aprobarea în consiliul local a documentației de urbanism și a regulamentului aferent

- La momentul înaintării spre aprobare a documentației de urbanism în Consiliul Local se va face dovada finalizării lucrărilor de extindere a rețelor și amenajare a drumurilor publice.
- În situația în care, la momentul înaintării documentației spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Oradea, nu se poate face dovada recepționării lucrărilor de extindere a rețelor edilitare și a drumurilor publice aferente traseului

stabilit prin Avizul de Oportunitate, documentația va fi respinsă. Aceasta va putea fi reluată în procesul de aprobare doar după îndeplinirea tuturor condițiilor impuse de autoritățile competente.

Etapa 8: Demararea procesului de autorizare a lucrărilor de construire a obiectivelor private de investiții pe terenurile reglementate prin PUZ de zona.

- **FISE PARTICULARITATI**

- **Perimetru (Fisa 01)** cu evidentierea zonei de studiu pentru ilustrarea/ reglementarea mobilariei initiata prin Aviz Arh Sef.1400/ 04.08.2022.
- Teren nr.cad. 217251; 216783; si 207650, terenuri studiate prin Aviz Arh Sef. consultativ nr.1400/ 04.08.2022.
- Nota teren nr.cad.217251; 216783 si 217250:
- Avand in vedere contextul urbanistic existent, cu privire la pozitia parcelei in interiorul cvartalului, initierea in prealabil a unei documentatii de oportunitate, avand avizul consultativ Nr.1400/ 04.08.2022, constructibilitatea parcelei se va stabili prin Aviz Arh.Sef, cu respectarea urmatoarelor conditii:
- Utilizare functionala: Funcțiuni de administrarea afacerilor, Funcțiuni financiar bancare, Funcțiuni terțiare, Funcțiuni de cultură, Funcțiuni de învățământ și cercetare, Funcțiuni de sănătate și asistență socială, Funcțiuni sportive, Funcțiuni de turism, Funcțiuni comerciale en detail, inclusiv alimentare publica inclusa in cladiri cu functiuni mixte și servicii de mari dimensiuni;
- Limitele de implantare: Limitele de implantare vor fi conform celor stabilite in avizul consultativ Nr.1400/ 04.08.2022.
- Respectarea servitutilor de utilitate publica din prezenta documentație: Pentru Strada Calea Bihorului se prevede un profil unitar de 18m.
- Nota: Reglementari suplimentare cu privire la zona in cauza se vor asimila conform reglementari cadru Zm_2 din prezenta documentație.
- **Perimetru (Fisa 02)** cu evidentierea zonei de studiu pentru ilustrarea/ reglementarea terenului Nr.cad.162669, 153960;
- Nota teren nr.cad.162669; 153960:
- Avand in vedere contextul urbanistic existent, cu privire la pozitia parcelei in interiorul cvartalului, suprafata parcelei cu 200% mai mare decat parcelele invecinate din cadrul cvartalului, front la strada Calea Bihorului cu o lungime de cca.30,00ml, si front la strada situata pe latura sudica cu o lungime de cca. 78,00ml coroborat cu zonele funcționale existente invecinate, constructibilitatea parcelei se va stabili prin Aviz Arh.Sef. cu respectarea urmatoarelor conditii raportat la utilizarile funcționale posibile a fi studiate/ initiate prin Aviz Arh Sef:
- Utilizare functionala:
- Locuințe individuale (unifamiliale),
- Locuințe semicolective cu maximum doua unitati locative (apartamente);
- Locuințe colective mici, cuprinzand maximum 6 unitati locative/ corp de cladire. Se recomanda organizarea de ansambluri de locuințe individuale, semicolective și/sau colective mici, organizate în jurul unor accese și spații verzi de folosință comună și configurate după tipologii rezidențiale variate.
- Funcțiuni de administrare a afacerilor;
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială.
- Limitele de implantare: Limitele de implantare fata de parcelele existente ocupate de locuințe individuale vor fi de minim 9m, acolo unde lungimea frontului la strada depaseste 30m. In cazul parcelelor cu lungimea frontului la strada mai mic de 30m retragerea fata de limita de proprietate va fi de H/2 dar nu mai putin de 4,5m. In zona de retragere fata de parcelele ocupate de locuințe individuale se vor realiza plantatii de arbori de talie mica, medie si mare cu rol separator.
- Inaltimea maxima a cladirilor: (1S+P+2E). Inaltimea maxima la punctul cel mai inalt va fi de maxim 12m.
- Spatii verzi: Minim 40% pe sol natural.
- Indici urbanistici: POT maxim admis = 35%, CUT maxim admis = 0,9;
- Respectarea servitutilor de utilitate publica din prezenta documentație: Pentru Strada Calea Bihorului se prevede un profil unitar de 18m.
- Nota: Reglementari suplimentare cu privire la zona in cauza se vor asimila conform RLU UTR Lia din PUG Oradea.
- **Perimetru (Fisa 03)** cu evidentierea zonei de studiu pentru ilustrarea/ reglementarea terenului Nr.cad.206017, 206016;
- Nota teren nr.cad.206017; 206016:
- Avand în vedere contextul urbanistic existent, cu privire la pozitia parcelei in interiorul cvartalului, front la strada Calea Bihorului cu o lungime de cca.30,00ml, si front la strada Bajor Andor cu o lungime de cca. 30,00ml coroborat cu zonele funcționale existente invecinate, constructibilitatea parcelei se va stabili prin Aviz Arh.Sef, cu respectarea urmatoarelor conditii raportat la utilizarile funcționale posibile a fi studiate/ initiate prin Aviz Arh Sef:

- Reglementari cu privire la terenurile in cauza se vor asimila conform RLU cadru Lc_2 din prezenta documentație. Daca nu se indeplineste criteriul suprafetei minime (1000mp) ale parcelei, pentru conformarea cladirii pe parcela se va realiza PUD.
- **Perimetru (Fisa 04)** cu evidentierea zonei de studiu pentru ilustrarea/ reglementarea terenului Nr.CAD.217457; 217458; 217437; 217438 si 216091
- Pentru terenurile mentionate se previzioneaza zona functionala: (Zm_2)
- Zona de activitati economice cu caracter terțiar si de tip commercial desfasurate in unitati de mari dimensiuni.
- Conditionari primare:
- In cazul in care se respecta urmatoarele conditii de mai jos constructibilitatea parcelelor va fi demonstrata prin Aviz Arh Șef, fara a fi necesar intocmirea unui PUZ de zona sau PUD.
 - parcelele sunt situate cu front la drum public amenajat (strat de uzura asfalt)
 - au acces direct sau prin servitute la retele edilitare (apa-canal si energie electrica) sau posibilitate de extindere retele edilitare.
- prin avizul arh șef se face dovada unei dezvoltări unitare, iar dacă aceasta prevede unificari de parcele, viitoarele parcele se vor corela cu prevederile reglementărilor cadru ale zonei in cauza.
- Servituti pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă:
- Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidentiata în "PUZ- Creare accesibilitate din Calea Bihorului la parcelele limitrofe, reorganizare funcțională pentru asigurarea coerenței urbane"- planșa „Reglementari Urbanistice preliminare”.
- Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.
- Notă: Servituțiile de utilitate publică cu privire la dezvoltarea drumurilor se pot modifica prin Aviz Arhitect șef în funcție de caz și solicitare dacă previziunea de dezvoltare impune acest lucru
- Utilizare funcțională:
- Utilizări admise: Funcțiuni de administrarea afacerilor, Funcțiuni financiar bancare, Funcțiuni terțiare, Funcțiuni de cultura, Funcțiuni de invatamant si cercetare, Funcțiuni de sanatate si asistenta sociala, Funcțiuni sportive, Funcțiuni de turism, Funcțiuni comerciale en detail, inclusiv alimentatie publica inclusa in cladiri cu functiuni mixte si servicii de mari dimensiuni, Funcțiuni de servicii industriale si servicii tehnice, Funcțiuni aferente infrastructurii de transport;
- P.O.T. maxim pentru parcela comuna= 50%, P.O.T. maxim pentru parcela de colt = 60%;
- C.U.T. maxim pentru parcela comuna = 2,2, C.U.T. maxim pentru parcela de colt = 2,8;

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 10 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

Art.3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează 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,
- Beneficiarii Planului Urbanistic Zonal, **PMO**, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul 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. 824



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

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”