



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR

iv. Arhitect Șef
712



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

**Proiect de
HOTĂRÂRE**
privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil cu funcțiune mixtă
(locuințe colective și spații comerciale la parter)
str.Vlădeasa, nr.66, nr.cad.186711, Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat cu nr.425356/2/21.10.2025, întocmit de către Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - *Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuințe colective și spații comerciale la parter), str.Vlădeasa, nr.66, nr.cad.186711*, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.1384/27.03.2024, la inițiativa beneficiarilor [redacted] proiect elaborat către SC Archistuff Studio SRL, arh.Sim Rodica și Popa Silviu, specialiști cu drept de semnatura RUR. Documentația are ca scop construirea unui imobil cu funcțiune mixtă pe un teren situat la frontul str.Vlădeasa, integrarea în contextul urban, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară;

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona centrală.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR M4- *zona mixtă cu regim de construire deschis adiacenta unor artere de importanță locală*

Regimul de înălțime maxim admis este (1-2S/D)+P+2E+M/R; H max 12 m la cornișă, iar înălțimea maximă 16 m
POT max = 50,0%; - CUT max = 1,5 (parcela comuna)

Legatura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Vlădeasa

Terenul studiat are o suprafață totală de 957.0mp (măsurată 974 mp) și este identificat cu nr.cad.186711 înscris în CF nr.186711 [redacted]

Rețele tehnico edilitare: În zonă există rețele de apă, canalizare, energie electrică).

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 baza art.129 alin.2, lit.c) și alin.6, lit.c) și art.139, alin.3, lit.e) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - *Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuințe colective și spații comerciale la parter), str.Vlădeasa, nr.66, nr.cad.186711, Oradea*, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

În prezent terenul este liber de construcții

Prin prezenta documentație de urbanism se propune se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuințe colective - 8 apartamente și spațiu comercial la parter);

- Regim de înălțime: P+2E; H max = 10,4m; H max admis = 16,0m;

- POT propus = 35 %, POT maxim =50%;

- CUT propus = 1,05; CUT max = 1,5

Amplasarea clădirii se va realiza conform propunerii prezentate în planșa U/07;

- limita de implantare: la aliniamentul str.Vlădeasa (volumul predominant), cu parter retras și balcoane în consolă peste domeniul public;

- retrageri fata de mejdiile laterale: minim 5,2m fata de mejdia dreaptă comună cu nr.cad.168102, min 9,0m față de mejdia comună cu nr.cad.153500 și nr.cad.155980, respectiv pe mejdia stângă alipit la calcan existent (se prevede curte de lumina cu lățimea de 3,5m)

- retragere față de mejdia posterioară - minim 9,0m; Conform RLU aferent PUG, retragerea față de mejdia posterioară la vecinătatea cu UTR de tip Li este de minim 9,0m. Se propune o retragere de minim 21,0m

Amenajarea incintei (locuri de parcare, zone verzi amenajate, loc de joacă, circulații în incintă...) este prezentată în planșa U11. Se propun 11 locuri de parcare și zone verzi amenajate minim 25% din suprafața parcelei.

Platforma pentru depozitarea deșeurilor menajere va avea acces controlat și va fi racordată la rețeaua de apă și canalizare

Circulații și accese: Accesul auto în incintă se va realiza din str.Vlădeasa

Asigurarea utilităților: alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin racord la rețele edilitare existente în zonă

Conform HCL nr.136/2018, toate condomeniile de tip bloc de locuit trebuie racordate în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea

Art.2 . Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUD, au un termen de valabilitate de 4 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUD trebuie puse în aplicare;

Art.3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentului Urbanism și Avize;

Art.4. Odată cu aprobarea prezentei hotărâri, HCL nr.939/2002 se abrogă

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism și Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic de Detaliu, [REDACTED] prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea;
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PRIMAR,
Florin Birta



PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Nr. înregistrare: 425356/2

Data: 21.10.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea PUD - Construire imobil cu funcțiune mixtă
(locuințe colective și spații comerciale la parter)
str.Vlădeasa, nr.66, nr.cad.186711, Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.406568/14.10.2025, în faza de PUD, proiect întocmit de către SC Archistuff Studio SRL, arh.Sim Rodica și Popa Silviu, specialiști cu drept de semnătură RUR, s-a elaborat în baza certificatului de urbanism nr.1384/27.03.2024, la inițiativa beneficiarilor [REDACTED]

[REDACTED] Documentația are ca scop construirea unui imobil cu funcțiune mixtă pe un teren situat la frontul str.Vădeasa, integrarea în contextul urban, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona centrală.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR M4- *zona mixtă cu regim de construire deschis adiacenta unor artere de importanță locală*

Regimul de înălțime maxim admis este (1-2S/D)+P+2E+M/R; H max 12 m la cornișă, iar înălțimea maxima 16 m

POT max = 50,0%; - CUT max = 1,5 (parcele comuna)

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

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață totală de 957,0mp (măsurată 974 mp) și este identificat cu nr.cad.186711 înscris în CF nr.186711 [REDACTED]

Rețele tehnico edilitare: În zonă există rețele de apă, canalizare, energie electrică.

Descrierea soluției propuse

În prezent terenul este liber de construcții

Prin prezenta documentație de urbanism se propune se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuințe colective - 8 apartamente și spațiu comercial la parter);

- Regim de înălțime: P+2E; H max = 10,4m; H max admis = 16,0m;

- POT propus = 35 %, POT maxim = 50%;

- CUT propus = 1,05; CUT max = 1,5

Amplasarea clădirii se va realiza conform propunerii prezentate în planșa U/07;

- limita de implantare: la aliniamentul str.Vlădeasa (volumul predominant), cu parter retras și balcoane în consolă peste domeniul public;

- retrageri față de mejdiile laterale: minim 5,2m față de mejdia dreaptă comună cu nr.cad.168102, min 9,0m față de mejdia comună cu nr.cad.153500 și nr.cad.155980, respectiv pe mejdia stângă alipit la calcan existent (se prevede curte de lumină cu lățimea de 3,5m)

- retragere față de mejdia posterioară - Conform RLU aferent PUG, retragerea față de mejdia posterioară la vecinătatea cu UTR de tip Li este de minim 9,0m. Se propune o retragere de minim 21,0m.

Amenajarea incintei (locuri de parcare, zone verzi amenajate, loc de joacă, circulații în incintă...) este prezentată în planșa U11. Se propun 11 locuri de parcare și zone verzi amenajate minim 25% din suprafața parcelei. Platforma pentru depozitarea deșeurilor menajere va avea acces controlat și va fi racordată la rețeaua de apă și canalizare

Circulații și accese: Accesul auto în incintă se va realiza din str.Vlădeasa

Asigurarea utilităților: alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin racord la rețele edilitare existente in zonă;

Prezentul PUD a obținut :

- avizul arhitect -șef nr.687/04.04.2024 variantă care a fost supusă consultării publicului, avizul arhitect -șef nr.2573/29.11.2024 și aviz nr.1670/21.08.2025 (variante îmbunătățite care nu au mai fost supuse consultării publicului;
- aviz nr.40867/15.09.2025 de la Compania de Apa Oradea SA;
- aviz nr.6020280202116/18.03.2025 de la DE Electrica România SA;
- aviz nr.154/05.03.2025 de la Distrigaz Vest SA
- aviz nr.10281/13.06.2025 de la AACR
- aviz nr.19675/16.10.2025 de la STS
- aviz nr.3040989353/15.09.2025 de la Digi România SA
- aviz nr.30552/11.09.2025 de la Orange România SA
- adresa nr.3935/13.03.2025 de la APM Bihor
- notificare nr.9756/18.07.2024 de la DSP Bihor
- studiu însoțire verificat de arh.Diana Stroia
- raportul procesului de informare și consultare a publicului privind elaborarea PUD-ului nr.313347/01.08.2025; In perioada destinata consultarii publicului au fost inregistrate observatii care au fost soluționate conform descrierii din raport

În baza art.129 alin.2, lit.c) și alin.6, lit.c) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

propunem Consiliului Local al municipiului Oradea

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - *Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuințe colective și spații comerciale la parter), str.Vlădeasa, nr.66, nr.cad.186711, Oradea*, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate:

În prezent terenul este liber de construcții

Prin prezenta documentație de urbanism se propune se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă (locuințe colective - 8 apartamente și spațiu comercial la parter);

- Regim de înălțime: P+2E; H max = 10,4m; H max admis = 16,0m;
- POT propus = 35 %, POT maxim =50%;
- CUT propus = 1,05; CUT max = 1,5

Amplasarea clădirii se va realiza conform propunerii prezentate in plansa U/07;

- limita de implantare: la aliniamentul str.Vlădeasa (volumul predominant), cu parter retras și balcoane în consolă peste domeniul public;

- retrageri fata de mejdiile laterale: minim 5,2m fata de mejdia dreaptă comună cu nr.cad.168102, min 9,0m față de mejdia comună cu nr.cad.153500 și nr.cad.155980, respectiv pe mejdia stângă alipit la calcan existent (se prevede curte de lumina cu lățimea de 3,5m)

- retragere față de mejdia posterioară - Conform RLU aferent PUG, retragerea față de mejdia posterioară la vecinătatea cu UTR de tip Li este de minim 9,0m. Se propune o retragere de minim 21,0m;

Amenajarea incintei (locuri de parcare, zone verzi amenajate, loc de joacă, circulații în incintă...) este prezentată în planșa U11. Se propun 11 locuri de parcare și zone verzi amenajate minim 25% din suprafața parcelei.

Platforma pentru depozitarea deșeurilor menajere va avea acces controlat și va fi racordată la rețeaua de apă și canalizare

Circulații și accese: Accesul auto în incintă se va realiza din str.Vlădeasa

Asigurarea utilităților: alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin racord la rețele edilitare existente in zonă

Conform HCL nr.136/2018, toate condomeniile de tip bloc de locuit trebuie racordate in sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea

Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUD, au termen de valabilitate de 4 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUD trebuie puse in aplicare

Arhitect sef
Radu Fortis



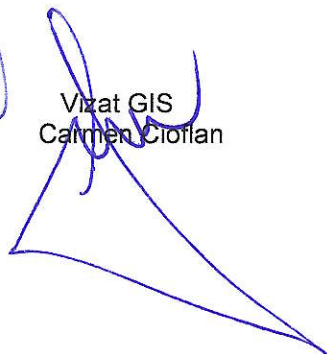
dir.exec.adj.
Adriana Lipoveanu



consilier,
Camelia Ciente



Vizat GIS
Carmen Cioflan





România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. înregistrare: 425356/1

Data: 21.10.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUD - - Construire imobil cu funcțiune mixtă
(locuințe colective și spații comerciale la parter)
str.Vlădeasa, nr.66, nr.cad.186711, Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - *Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuințe colective și spații comerciale la parter), str. Vlădeasa, nr.68, nr.cad.186711, Oradea;*

Documentația elaborată de către SC Archistuff Studio SRL, arh.Sim Rodica și Pona Silviu, specialist cu drept de semnătură RUR, la inițiativa beneficiarilor [redacted] a fost înregistrată cu nr.406568/14.10.2025;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr.1384/27.03.2024;

P.U.D-ul a fost avizat de Direcția Arhitect Șef (avizul arhitect -șef nr.687/04.04.2024 variantă care a fost supus consultării publicului, avizul arhitect -șef nr.2573/29.11.2024 și aviz nr.1670/21.08.2025 (variante îmbunătățite care nu au mai fost supuse consultării publicului, fundamentate tehnic de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată).

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a publicului întocmindu-se raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.313347/01.08.2025; Planului Urbanistic de Detaliu, va avea o valabilitate de 4 ani.

Ca urmare a celor mai sus menționate, având în vedere competențele Consiliului Local prevăzute de art.129 alin.6, lit.c privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019,

PROPUN: **CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**

Aprobarea proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic de Detaliu – *Construire imobil cu funcțiune mixtă (locuințe colective și spații comerciale la parter), str. Vlădeasa, nr.66, nr.cad.186711 Oradea,*

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta



www.oradea.ro



Primăria Municipiului Oradea
Directia Arhitect Sef
Compartimentul Urbanism si Avize

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro



Cod operator:16136

Nr.înregistrare:**313347**
Data:01.08.2025

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind
PUD - Construire imobil de locuinte colective cu spatiu comercial la parter, str. Vladeasa,
nr.66, nr.cad.186711, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.222384/31.05.2024, in vederea desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, modificat prin HCL nr.817/2024, a fost elaborata de catre arh.Sim Rodica, arh. Silviu Popa specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarului [REDACTED]

Procesul de informare si consultare a publicului s-a desfasurat potrivit planului de informare si consultare nr.247329/25.06.2024, anexa a prezentului raport.

Potrivit art. 40 al Regulamentului local mai sus mentionat, Primaria Municipiului Oradea a notificat proprietarii direct afectati de propunerile din PUD (indicati de catre initiatorul PUD-ului prin declaratia notariala nr.1381/28.05.2024), cu privire la posibilitatea consultarii, respectiv formularii in scris a obiectiunilor/sugestiilor privind documentatia de urbanism, **in perioada 28.06.2024-13.07.2024.**

In data de 25.06.2024 s-a predat, arhitectului, modelul de panou ce urma sa fie amplasat in dreptul amplasamentului studiat.

In intervalul **28.06.2024-13.07.2024** rezervat consultarii publicului, **au fost inregistrate sugestii/obiectiuni** privind reglementarile propuse prin documetatia de urbanism.

Referitor la obiectiunile inregistrate, firma de proiectare SC Archistuff Studio SRL, aduce lamuriri la obiectiunile inregistrate, acestea au fost trimise pe mail, impreuna cu invitatia la dezbaterea publica la care au fost invitati toti petentii. La aceasta dezbatere nu a participat nici opersoana care a facut sesizari.

In sedinta CMUAT din data de 29.11.2024 s-au analizat toate obiectiunile înregistrate atat in perioada destinată consultării publicului, cat si dupa finalizarea perioadei de consultare, cu privire la propunerile din „PUD - Construire imobil de locuinte colective cu

spațiu comercial la parter, str. Vladeasa, nr.66, nr.cad.186711, Oradea”, precum și răspunsul argumentat, formulat de către elaboratorii PUD-ului la sesizările înregistrate.

Prin avizul 2573/29.11.2024 se consideră că nu este necesară modificarea soluției de mobilare a parcelei.

Anexat s-a trimis punctul de vedere al arhitectului și plansele aferente.

În acest context propunem aprobarea planului urbanistic de detaliu în forma avizată de avizul Arhitectului – Sef nr. 2573/29.11.2024, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1384/27.03.2024.

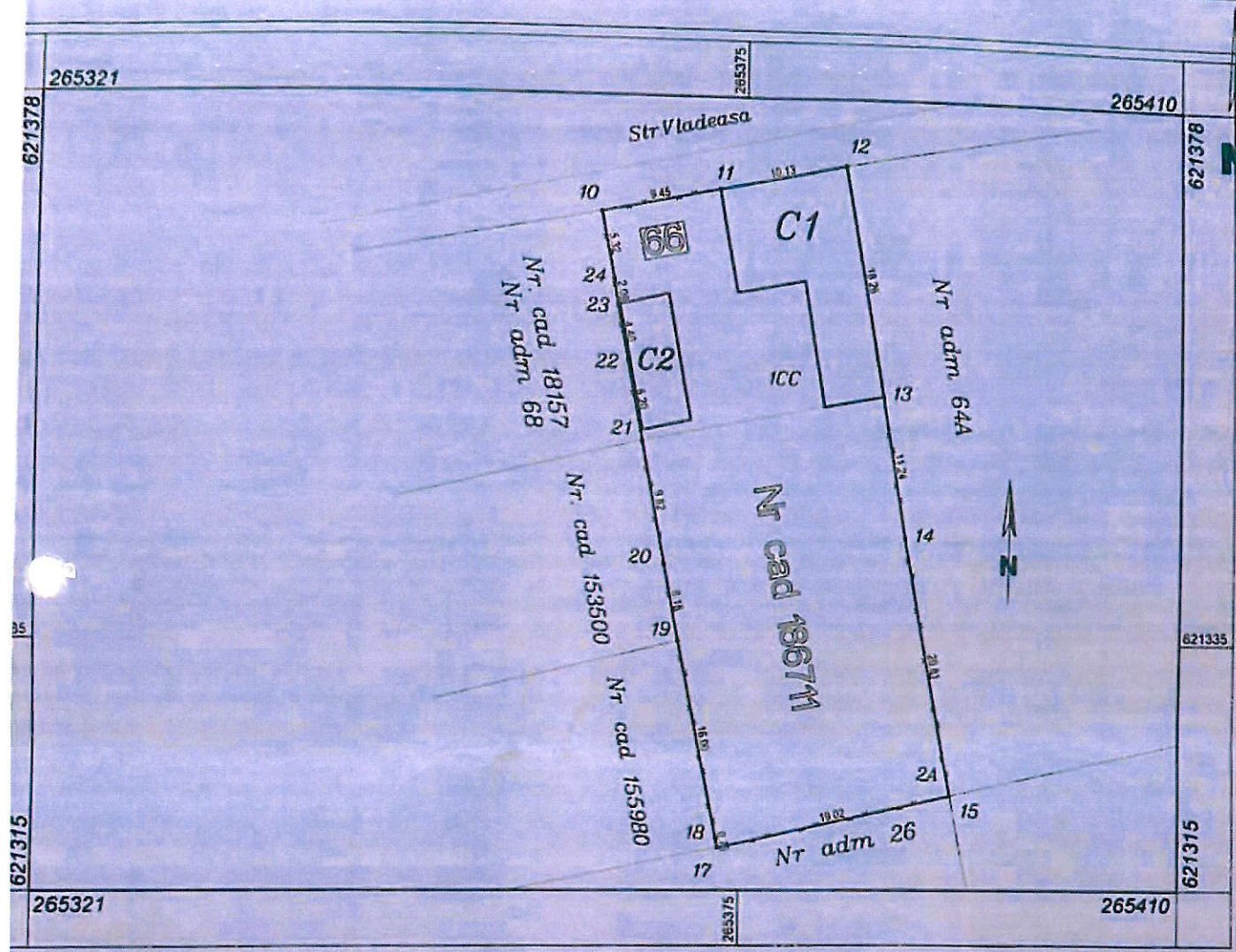
Arhitect Sef
Radu Fortis

Director Exec. Adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar

Nr. carte funciara
186711

Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
Oradea



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
	CC	974	teren intravilan imprejmuit cu gard de beton si sarma
TOTAL		974	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	130	Casa de locuit P (s.des F-130mp), edificata din caramida din anul 1966.
C2	CA	39	Anexa-garaj P, din caramida, edificata in 1994.
TOTAL		169	

Suprafata totala masurata a imobilului = 974 mp
Suprafata din act = 957 mp

CERTIFICAT Exemplant Bodea Radu Ioan (nume, prenume) Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intoarcerii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Bodea Radu Ioan Semnatura si stampila Data: 26.05.2017		Inspector Confirm introducerea imobilului in Registrul de Stat si atribuirea numarului cadastral. Stampila BCPI Oradea 50380/26.05
---	--	--

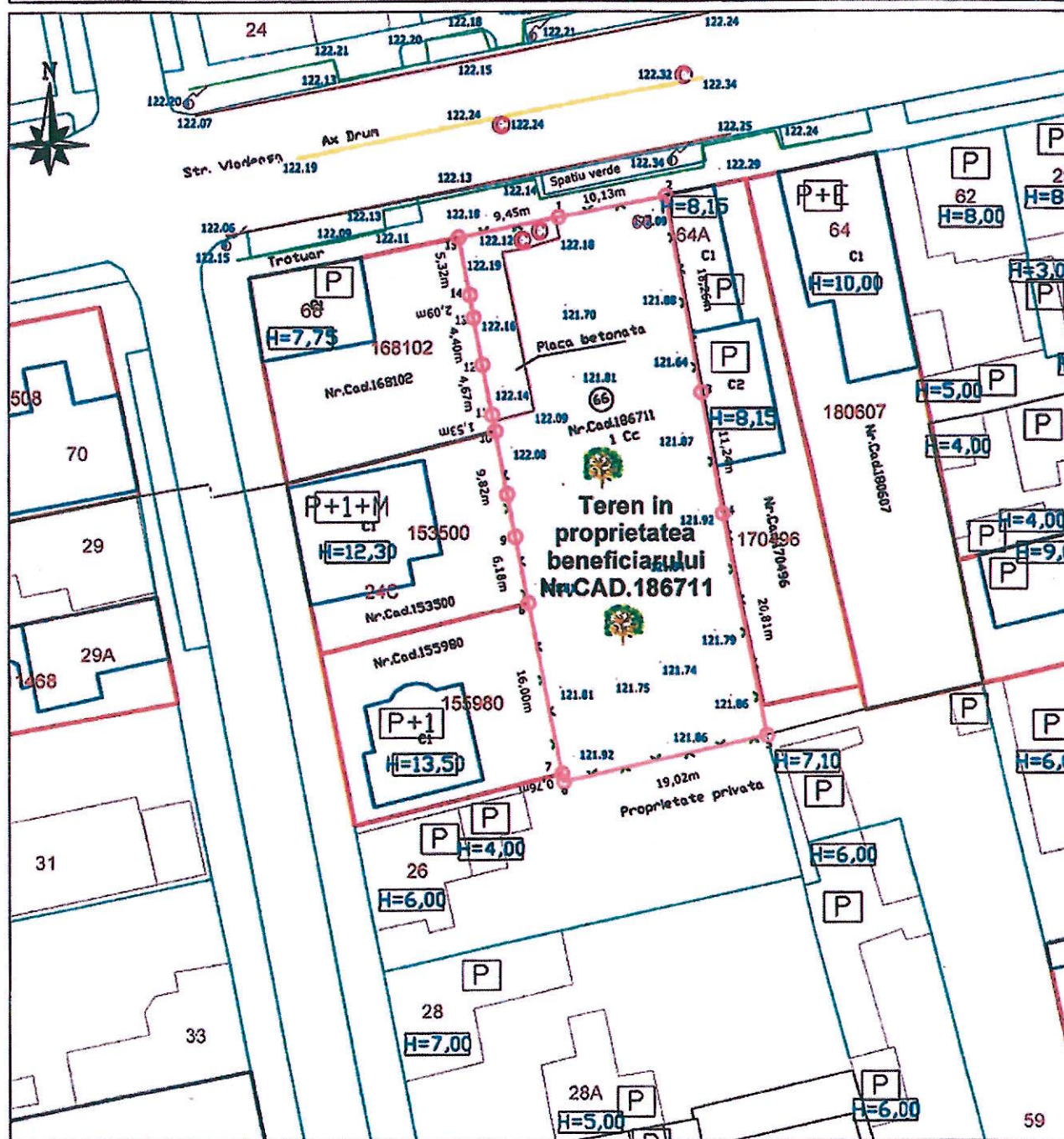
*In situatiile in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetile se rotunjesc la metru patrat.

Plan de Situat e

Scara 1:500

ANEXA Nr. 1.35 la regulament

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
186711	974	Localitatea Oradea, Str. Vladeasa Nr.66, intravilan
Cartea Funciara nr. 186711		UAT : Oradea / jud. BIHOR



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mentuni
1	Cc	974	Teren imprejmuit.
Total		974	
Executant BODEA RADU IOAN Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Semnătura și stampila Data: 07.02.2023			
Autorizația			
Categoria	Serie	Nr.	
B	RO-BH-F	235	