



HOTĂRÂRE

privind aprobarea PUZ URBANIZARE - Parcelare teren pentru amplasare locuințe unifamiliale sau semicolective cu max.2 unități locative S(D)+P+E(M), str. Episcop Ioan Alexi, nr.cad.207780 (provenit din alipirea nr.cad.199564 și nr.cad.172993) – Oradea

Analizând Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr.287674 din 17.06.2020 și Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.287677 din 17.06.2020, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea PUZ URBANIZARE - Parcelare teren pentru amplasare locuințe unifamiliale sau semicolective cu max.2 unități locative S(D)+P+E(M), str. Episcop Ioan Alexi, nr.cad.207780 (provenit din alipirea nr.cad.199564 și nr.cad.172993) – Oradea, elaborat la inițiativa beneficiarilor [REDACTED]

[REDACTED] în vederea stabilirii condițiilor de parcelare a unui teren situat în zona str. Episcop Ioan Alexi, pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale, reglementarea accesului la parcele, stabilirea condițiilor de organizare a rețelei stradale, rezolvarea circulației carosabile și pietonale și circulația juridică a terenurilor.

- Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea nord-estică a localității, în zona de dealuri, delimitat la est de str. Episcop Ioan Alexi, în rest de terenuri aflate în proprietate privată.
- Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR ULiu - *Zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim mic de înălțime*.
- POT maxim admis = 35,0%; CUT maxim admis = 0,9;
- Regim de înălțime maxim: trei nivele supraterane;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str. Episcop Ioan Alexi.

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 7174,0mp și este identificat cu nr.cad.207780 (provenit din alipirea nr.cad.199564 și nr.cad.172993) înscris în CF nr. 207780 - Oradea, proprietari Schmidt Tibor Laszlo cu cota actuală 1978/7174, Mincsik [REDACTED] cu cota actuală 1978/7174, [REDACTED]

cu cota actuală 1609/7174 și [REDACTED] cu cota actuală 1609/7174;

În prezent terenul este liber de construcții;

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelilor de apă, canalizare și energie electrică pe str. Episcop Ioan Alexi.

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 consultativ al comisiei de specialitate a Consiliului Local,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă PUZ URBANIZARE - Parcelare teren pentru amplasare locuințe unifamiliale sau semicolective cu max.2 unități locative S(D)+P+E(M), str. Episcop Ioan Alexi, nr.cad.207780 (provenit din alipirea nr.cad.199564 și nr.cad.172993) – Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate:

Descrierea soluției propuse

Prin documentația de urbanism se propune:

- a) etapizarea procesului de urbanizare în 2 etape, prima etapa reglementandu-se prin prezenta documentație iar etapa a II-a va fi studiată prin altă documentație de urbanism de tip PUZ;
- b) parcelarea terenului care a generat PUZ-ul, rezultând 9 loturi (7 loturi pentru construire locuințe și 2 loturi pentru dotări publice);
- c) stabilirea zonei verzi de folosință comună (zone verzi de aliniament cu o lățime de min.5,0m respectiv zona verde prevăzută în jurul pivnițelor existente);
- d) introducerea nr.cad.11219 în UTR Liu (fiind exceptat de la procedura de urbanizare conform HCL nr.836/2017);
- e) dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată;

Reglementări specifice pentru zona studiată – Etapa 2

- Funcțiuni admise: Locuințe cu regim redus de înălțime;
- Regim maxim de înălțime: S+P+E+R/M;
- P.O.T. max = 35%, C.U.T. max = 0,9;
- Retrăgere aliniament/laterale/spate: se va stabili prin PUZ, realizat pentru etapa 2;
- Pe fiecare parcelă se vor amenaja: zone verzi organizate pe solul natural, ocupând minim 40% din suprafața totală a parcelei, locuri de parcare aferente funcțiunii, conform RLU aferent PUG (anexa 2) respectiv platforma destinată colectării deșeurilor menajere, accesibilă din spațiul public;
- Accesul la parcele se va realiza din drumurile publice existente respectiv din drumurile publice noi propuse;
- Având în vedere ca terenurile din etapa 2 sunt despartite de drumul public de legătură, etapa 2 se poate împărți în etapa 2a și etapa 2b;
- **Mobilarea parcelelor în etapa 2a și 2b se vor studia prin PUZ;**
- **Pentru a respecta principiul afectării echitabile a proprietăților private, ca urmare a necesității de a crea rețea stradală nouă, precum și alte zone de folosință comună, PUZ pentru etapele 2a și 2b va conține obligatoriu o reparaclare care să aibă ca efect aceeași proporție de afectare pentru toți proprietarii;**

Reglementări pentru parcela care a generat PUZ-ul (etapa 1):

- UTR: Liu;
- Funcțiuni: locuințe unifamiliale sau semicolective cu max. 2 unități locative;
- Nr.loturi propuse: 9 (7 loturi pentru construire locuințe și 2 loturi pentru dotări publice);
- Suprafața minimă a parcelei: 500,0mp;
- POT max = 35,0%, CUT max = 0,90;
- Regim maxim de înălțime: S(D)+P+E(M), cu Hmax coama= 12,0m;
- Limita de implantare gard: 10,0m din axul drumului de legătură respectiv 6,0m din axul str. Ep.Ioan Alexi;
- Limita de implantare clădiri: 13,0m din axul drumului de legătură respectiv 9,0m din axul str. Ep.Ioan Alexi;
- Retrageri față de limitele laterale: total 5m cu min. 2,0m pe o latură;
- Retrăgere față de limita posterioară: min.6,0m;
- Se va amenaja minim un loc de parcare/unitate de locuit în incintă sau garaj încorporat în clădire;
- Amplasarea anexelor pe fund de parcelă, va respecta prevederile codului civil;
- Accesul la parcele se va realiza din drumul de legătură și din str. Ep.Ioan Alexi;
- Se propune:
 - lărgirea str.Ep.Ioan Alexi, în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor) și trecerea terenului necesar lărgirii străzii din proprietate privată în domeniul public;
 - constituirea drumului de legătură dintre str.Plugului și Ep.Ion Alexi, în dreptul amplasamentului studiat, conform PUZ aprobat prin HCL nr.742/2015;
 - se va amenaja o zonă verde cu acces public (S=733mp), în dreptul amplasamentului studiat, cu o lățime de min.5,0m, ce va ramane în proprietate privată, amenajarea și întreținerea acestora rămânând în sarcina investitorilor; Zona verde cu acces public nu se va împrejmui spre spațiul public;
- Terenul destinat lărgirii străzii Episcop Ioan Alexi (lotul 12) respectiv constituirea drumului public (lot 11) va trece din domeniul privat în domeniul public și se va înscrie în CF ca drum public în favoarea Municipiului Oradea prin grija Direcției Patrimoniului Imobiliar.
- Terenul necesar lărgirii străzii Episcop Ioan Alexi (lotul 12), respectiv terenul necesar constituirea drumului public (lot 11) va fi cedat după aprobarea documentației de urbanism în Consiliul Local, conform declarației notariale nr.1508/02.06.2020.
- La autorizare se va prezenta documentul în baza căruia se va face transferul terenului, din proprietate privată în proprietatea publică a municipiului Oradea și dovada înregistrării respectivului document la Direcția Patrimoniului Imobiliar;

2. Dezvoltarea rețelei stradale cu realizare în 2 etape, astfel:

- lărgirea str.Ep.Ioan Alexi la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor) (în etapa 1 și etapa 2);
- constituirea unui drum public, cu profil transversal de 10,0m, pornind din strada Plugului, până la PUZ-ul aprobat prin HCL nr.251/2018, drum public prevazut cu o bretea carosabilă (cu profil transversal de 6,0m) care va asigura accesul la pivnițele existente propuse spre protejare și la spațiul verde cu acces public;
- constituirea drumului de legătură dintre str.Plugului și Ep.Ioan Alexi, a cărei profil transversal se reglementează la 5,0m (în etapa 1) urmând ca profilul transversal de minim 10,0m să se constituie în etapa 2 (conform PUZ aprobat prin HCL nr.742/2015); Drumul de legătură este prevazut cu o bretea de legătură (cu profil transversal de 9,0m) printre care se va conecta la drumul privat existent constituit prin PUZ aprobat cu HCL nr.260/2008;
- Terenul necesar lărgirii/constituirii drumurilor prevazute în această documentație se va trece din proprietate privată în domeniul public, etapizat;
- Documentația cadastrală privind continuarea/constituirea străzii, în dreptul amplasamentului studiat se va realiza prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor, în prima etapă de urbanizare, urmand ca documentația cadastrală pentru întregirea profilului transversal de 10m al drumului public propus prin PUZ aprobat prin HCL nr.742/2015 respectiv pentru constituirea drumurilor nou propuse sa fie întocmită în etapa II de urbanizare;

Asigurarea utilităților : Extinderea utilităților (apă, canalizare, energie electrică), până la nivelul parcelelor și realizarea drumului de acces (drum balastat) se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor, conform declarației autentificate notarial nr. 1655/17.06.2020;

Art.2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ URBANIZARE, au termen de valabilitate de 8 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Urbanism și Avize.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Arhitect sef. Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, [REDACTED], prin grija Institutiei Arhitectului sef. Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Tehnică;
- Direcția Patrimoniului Imobiliar;
- Direcția Juridică;
- Instituția Prefectului județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Se publică pe site-ul www.oradea.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Chiană Laurențiu Alin

Oradea, 25 iunie 2020
Nr. 516

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Ionel Vila

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”