



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare
pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale;
Parcelare teren pentru locuințe individuale
zona str. Răspântiilor, nr.cad.12123, 12124, 18975, 206036, Oradea**

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de initiator, înregistrat sub nr. 19707 din 22.01.2021 și Raportul de specialitate nr. 19895/22.01.2021, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale; Parcelare teren pentru locuințe individuale, zona str. Răspântiilor, nr.cad.12123, 12124, 18975, 206036, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.1191/06.03.2020, la inițiativa beneficiarilor [redacted] proiect elaborat către arh.Cobe Aurel, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor de dezvoltare a unei zone rezidențiale, cu respectarea procedurii de urbanizare descrisă în RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, modificat prin HCL nr.836/2017, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona de dealuri, zona cu potențial mic și redus de alunecare.

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.

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

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață totală de S=23907,0mp este identificat cu nr.cad.12123 înscris în CF nr.193449 [redacted] nr.cad.12124 înscris în CF nr.188045, nr.cad.18975 înscris în CF nr.178668 [redacted] nr.cad.206036 înscris în CF nr.206036 [redacted]

Suprafața de teren supusă procedurii de urbanizare este de 78850,0mp;

Rețele tehnico edilitare: În zonă există rețele de energie electrică apă și canalizare pe str. 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 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) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de urbanizare pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale; Parcelare teren pentru locuințe individuale, zona str. Răspântiilor, nr.cad.12123, 12124, 18975, 206036, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Documentația de urbanism este un Plan Urbanistic Zonal de urbanizare pentru o subzonă din UTR ULiu delimitată de str. Răspântiilor – la nord, str. Dâmbului la sud, UTR ALV la est, UTR LiL la vest și UTR LiU la sud-est;

Suprafața de teren din zona de studiu este 78850,0mp (masterplan), iar suprafața de teren reglementată prin prezenta documentație de urbanism (etapa I) este de 23907,0mp;

Prezenta documentație de urbanism prevede:

- a) o etapizare a procedurii de urbanizare prin împărțirea zonei studiate în subzone ce vor fi studiate în etape diferite;
- b) dezvoltarea rețelei stradale majore care va asigura accesul în zona supusă urbanizării;
- c) stabilirea zonelor verzi cu acces public;
- d) stabilirea reglementărilor urbanistice pe subzona din care face parte terenul care a generat PUZ-ul (subzona 1);

a) Etapizarea procedurii de urbanizare

Se propune împărțirea zonei studiate în 3 subzone, conform planșei 4/U (masterplan);

Subzona 1 este reglementată de prezenta documentație de urbanism

Subzonele 2 și 3 vor fi studiate prin documentații de urbanism ulterioare;

b) Dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată

Se propune:

- constituirea a două drumuri publice cu profil transversal de 12,0m: unul constituit integral pe terenul aparținând inițiatorilor PUZ-ului și unul constituit parțial (7,0m) pe terenul care a generat PUZ-ul, restul de 5,0m urmând a se alipi într-o etapă ulterioară;

- lărgirea str.Răspânțiiilor, în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);

Se prevede ca, în viitor, să se realizeze o legătură între str.Răspânțiiilor și str.Dambului, conform propunerii prezentate în planșa 4/U, legătura ce se va studia prin PUZ în etapa III

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public;

c) Stabilirea unor subzone destinate amenajării de zone verzi cu acces public:

- Datorită configurației terenului supus procedurii de urbanizare care nu permite compactarea zonelor verzi cu acces public, acestea sunt prevăzute pentru etapa I (loturile A10, B10), urmând ca în etapele următoare să se prevadă noi zone verzi cu acces public aferente suprafețelor studiate.

d) Reglementări pentru subzona corespunzătoare etapei I

Subzona 1 reglementată prin PUZ are o suprafață de 23907,0mp reprezentând terenul care a generat PUZ-ul (identificat cu nr.cad. 12123, 12124, 18975, 206036)

Se propune parcelarea terenului care a generat PUZ-ul, rezultând 16 loturi destinate construirii de locuințe (A1:-A8, B1:-B8), 2 loturi destinate amenajării de zone verzi cu acces public nelimitat care vor trece din proprietate privată în domeniul public (A10, B10), 2 loturi destinate constituirii drumurilor publice (A9, B9) și loturi destinate lărgirii str.Răspânțiiilor;

- suprafața minimă lot: 850 mp;

- funcțiuni predominante: locuințe unifamiliale sau bifamiliale; se admit servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, în condițiile specificate în RLU aferent PUG;

- Regim de înălțime: S+P+1E+M/R, D+P+1E/M – maxim 3 nivele supraterane H maxim la coama: 12,0m, H maxim la cornișă: 8,0m;

- POT max =35%; - CUT max =0.9;

- Retrageri aliniament: min 6,0m

- Retrageri laterale: minim 2,0m față de mejdia nordică, minim 4,0m față de mejdia sudică (în total 6,0m), pentru locuințe unifamiliale, respectiv minim 2,0m pe fiecare latură pentru locuințe bifamiliale; Pot face excepții de la respectarea retragerilor față de mejdiile ediculele cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii, a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3.50 m.;

- Retrageri spate: 9,0m;

- Locuri de parcare: 1 loc de parcare pe unitatea de locuit;

- Împrejmuirile vor respecta reglementările specifice UTR Liu iar porțile de acces auto vor avea lățimea de maxim 3,0m pentru locuințele unifamiliale, respectiv maxim 5,0m pentru locuințele bifamiliale.

La întocmirea documentațiilor tehnice în vederea obținerii autorizațiilor de construire se vor avea în vedere recomandările "Expertizei tehnice privind riscurile naturale de instabilitate ale masivului de pământ pentru amplasament" nr.251 întocmită de către dr.ing.Bogdan Ion Alexandru, specialist cu drept de semnătură A,f

Circulații și accese

Accesul la amplasament se va realiza din str.Răspânțiiilor, propusă pentru lărgire la profil transversal de 12,0m;

Accesul la parcele se va realiza pe două drumuri publice cu profil transversal de 12,0m: unul constituit integral pe terenul aparținând inițiatorilor PUZ-ului și unul constituit parțial (7,0m) pe terenul care a generat PUZ-ul, restul de 5,0m urmând a se constitui într-o etapă ulterioară (etapa 2 de dezvoltare);

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale și amenajării zonei verzi cu acces public nelimitat va trece din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarației autentificate notarial cu nr.61/14.01.2021, beneficiarii

PUZ-ului se angajează că vor renunța la dreptul de proprietate asupra loturilor 3, 4, 8, 9, 10 și 11 rezultate din dezmembrarea parcelelor identificate cu nr.cad.206036, 18975, 12124, 12123 conform planurilor de amplasare și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmite de către ing.Aurelia Corina Flonta, în concordanță cu propunerile din PUZ, teren ce va trece în proprietatea publică a municipiului Oradea;

Documentația cadastrală împreună cu actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija inițiatorului PUZ-ului, în vederea trecerii în domeniul public, doar după balastarea drumurilor și amenajarea zonelor verzi cu acces public.

Asigurarea utilitatilor:. Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor, conform declarației autentificate notarial nr.61/14.01.2021;

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

Această mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe parcelele studiate, prin grija Instituției Arhitectului Șef.

Art.2 . Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 6 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;
- Instituția Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, [REDACTED] prin grija Compartimentului Urbanism și Avize;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar;
- Direcția Tehnică;
- Direcția Juridică;
- Se publică pe www.oradea.ro
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Chiană Laurențiu Alin

Oradea, 29 ianuarie 2021
Nr. 46

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”