



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 PUZ URBANIZARE – Parcelare teren pentru amplasare locuințe și funcțiuni complementare, str. Calea Sântandrei, nr.cad. 10117- Oradea

Analizând Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 429235 din 18.10.2021 și Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 429239 din 18.10.2021, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea PUZ URBANIZARE – Parcelare teren pentru amplasare locuințe și funcțiuni complementare, str. Calea Sântandrei, nr.cad. 10117 - Oradea, elaborat la inițiativa beneficiarului Porumb Romulus Andrei în vederea dezvoltării unei zone de locuințe și funcțiuni complementare pe zona studiată, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

- Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Dimitrie Onciul, 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: (S)+P+1+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax. coamă = 12,0m;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din str. Dimitrie Onciul;

Situația juridică

Zona studiată are o suprafață totală de 105.700,0 mp; Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață de 7.633,0 mp și este identificat cu nr.cad. 10117 înscris în CF nr. 182126, Oradea, proprietar Porumb Romulus-Andrei (cota actuală 1/3), Porumb Alexandra (cota actuală 1/3), Borta Alina-Maria (cota actuală 1/3).

În prezent, terenul este liber de construcții.

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelelor de apă, canalizare, energie electrică din zonă.

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 temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 296 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Aprobarea PUZ URBANIZARE – Parcelare teren pentru amplasare locuințe și funcțiuni complementare, str. Calea Sântandrei, nr.cad. 10117 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;

Descrierea soluției propuse

- etapizarea procesului de urbanizare în 3 etape, prima etapă reglementându-se prin prezenta documentație iar etapa a II-a și a III-a va fi studiată prin altă documentație de urbanism de tip PUZ;
- stabilirea zonei verzi de folosință comună (în cotă de minim 10,0% din suprafața totală a zonei studiate);

- dezvoltarea rețelei stradale; Documentația cadastrală privind constituirea străzii, în dreptul amplasamentului studiat se va realiza prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor, în prima etapă de urbanizare, urmând ca documentația cadastrală pentru întregirea respectiv constituirea drumurilor publice noi propuse prin PUZ să fie întocmită în PUZ - etapa II respectiv PUZ - etapa III;

Conform Masterplan (planșa 05) aferent PUZ, zona studiată se împarte în 3 etape:

ETAPA 1: (Reglementări urbanistice pentru terenul cu Nr.cad. 10117)

În etapa 1 se va lotiza și reglementa terenul cu nr.cad. 10117 luat în studiu al beneficiarilor cu cedarea aferentă a terenului pentru formarea drumului, obținerea tuturor avizelor și aprobarea propunerii în HCL.

ETAPA 2 și ETAPA 3:

Se va elabora un PUZ ce va studia și detalia posibilitatea de parcelare a terenurilor cuprinse în etapa 2. Propunerea de formare a rețelei de drumuri pe terenurile în afara beneficiarilor aflate în studiul de față (Masterplan), este orientativă, având rolul de a ilustra o posibilitate de formare de drumuri pe întreaga zona studiată - conform recomandărilor - PUG Oradea.

Zone verzi de folosință comună/dotări publice sau private:

- Se vor amenaja zone verzi de folosință comună și dotări publice sau private, pentru fiecare etapă în parte, reprezentând min. 10% din suprafața totală a zonei studiate; Zonele verzi de folosință comună va putea rămâne în proprietate privată, amenajarea și întreținerea acestora rămânând în sarcina investitorilor;
- Zonele de folosință comună nu se vor împrejmui spre spațiul public;

Reglementări pentru etapa 1 - zonă de locuințe (loturile nr. 2, 3, 4, 5, 7, 8 și 9):

Utilizări admise:

- Funcțiuni de locuire:
 - locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare;
 - locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative;
- Funcțiuni complementare:
 - Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar sau altele din aceeași categorie;
 - Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună), studio de body-piercing/tatuaje, curățătorie de haine, studio foto/video, filială de bibliotecă/mediatecă, sau altele din aceeași categorie.
 - Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, clinică medicală de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier/birou de proiectare/expertizare/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, atelier de artă, sau altele din aceeași categorie.
 - Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, înlocuire schimbare parbrize (fara service auto) croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie, sau altele din aceeași categorie.

Utilizări admise cu condiționări (pentru funcțiunile complementare):

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei (doar în cazul utilizării unei parcele);
- suprafața utilă ocupată de acestea să fie doar la parterul construcțiilor;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;
- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

Utilizări interzise

Altele decât cele amintite la punctul „Utilizări admise” (funcțiuni de locuire/funcțiuni complementare);

NOTA:

- Pentru loturile de teren (2,3,4,5,7,8 și 9), prezența locuirii este obligatorie pe parcelă.

- Pe întreaga parcelare propusă se pot realiza unificări de maxim 2 parcele. Dacă unificarea se va face între loturile de dotări și cele de locuințe și funcțiuni complementare, lotul nou format va prelua regulamentul zonei de dotări de interes local cu acces public.

Limita de implantare construcții (loturile 2,3,4,5,7,8 și 9):

- Retrageri front stradal: 3m - 6m;
- Retrageri laterale: min. 3m pe o latură și min. 2m pe latura opusă; Excepție făcând lotul 5 care va putea avea retragere minimă conform cod civil pe latura cu lotul 4;
- Retrageri spate: min. 12m pentru loturile nr. 2, 3, 4 și 5, iar min. 9m pentru loturile nr. 7, 8 și 9;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, respectiv min. 3m;
- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu 2 treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m;

Indici și suprafețe

- Nr. loturi propuse pentru locuințe și funcțiuni complementare: 7;
- Suprafață min. lot: 629,78mp;
- POTmax.= 35% - pentru loturile 2, 3, 4, 5, 7, 8 și 9;
- CUT max.= 0.9 - pentru toate cazurile;

Anexe, Garaje, Filigorii:

- Anexele, garajele sau filigoriile vor avea suprafața maximă construită cuprinsă între 25-35mp; Înălțimea maximă nu va depăși 3,5m la punctul cel mai înalt. - Amplasarea lor se poate realiza alipit mejdiei cu respectarea Codului Civil (scurgerea apelor pluviale, acordul vecinilor afectați), iar înălțimea lor pe latura alipită împrejurii nu va depăși 2,5m. Se recomandă învelitori tip terasă.

Regim maxim de înălțime: (S)+P+1, (S)+P+M, (S)+P+R, D+P+M, D+P+R;

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m. Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Parcaje:

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 100 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;
- 1/loc/locuință - parcare autoturismului se va face doar în interiorul parcelei;

Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50m.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălțime maximă de 2,50m și vor fi transparente sau opace.
- Pentru loturile (1,2,3,4 și 5) împrejmuirea terenului la spate, (zona adiacentă infrastructurii feroviare (M310) va fi opacă din panouri fonoizolante și fonoabsorbante cu înălțimea minimă de 2,20m. Se recomandă plantarea de copaci (vegetație medie și mare) în proximitatea gardului cu condiția ca ramurile copacilor să nu interfereze cu zona rambleului de cale ferată;
- Pe lotul 2 și pe lotul 5 există stâlpi (rețea de telecomunicații) aparținând SN CFR; Conform avizului de principiu nr. 33/I.2/27.07.2020 și procesului verbal nr. 1668/08.07.2020 emis de SN CFR, proprietarii terenurilor vor asigura accesul personalului Societății Telecomunicații CFR SA la traseul aerian și fibra optică, pentru lucrări de revizii, reparații sau intervenții corective; Întrucât terenul studiat se învecinează cu terenul CFR, la limita de proprietate se vor prevedea panouri fonoabsorbante pe toată lungimea terenului, pentru evitarea propagării zgomotului;

Reglementări pentru zona dotări publice/private - loturile Nr. 1 și 6:

Utilizări admise: Dotări de interes local cu acces public

- Funcțiuni de administrarea afacerilor (sedii de societate comercială; regie autonomă; clădire de birouri);
- Funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni de învățământ și cercetare (gradiniță; școală primară);

- Funcțiuni de sănătate și asistență socială (centru de asistență socială; centru de zi; centre de recoltare sânge; clinică de specialitate, creșă);
- Funcțiuni de turism (vilă turistică; pensiune turistică categoria urbană)

Utilizări admise cu condiționări

- Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, aferente zonei de dotări respectiv loturile nr. 1 și 6;
- Clădiri de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare;
- Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mici dimensiuni. Cu condiția ca acestea să se adreseze preponderent locuitorilor zonei.
- Instalații/elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Locuințe individuale (unifamiliale) locuințe semicolective (familiale) și funcțiuni complementare la parter, locuirea fiind posibilă doar la etaj. Accesele la zona de locuire și/sau zona funcțiuni complementare vor fi separate constructiv. Funcțiunea de locuire independentă pe lot este interzisă (loturile de teren 1 și 6). Aceasta este permisă doar în asociere cu funcțiunile complementare locuirii.

Funcțiuni complementare: Alimentație publică; Servicii cu acces public; Servicii profesionale; Servicii manufacturiere, așa cum au fost ele detaliate la regulamentul de locuințe și funcțiuni complementare (loturile: 2,3,4,5,7,8,9).

NOTA: Pentru loturile de teren nr. 1 și 6 prezența locuirii nu este obligatorie.

Utilizări interzise:

Altele decât cele amintite la punctul „Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări”;

Limită de implantare construcții (loturile 1 și 6):

- Retrageri front stradal: 3m - 6m;
- Retrageri laterale: min. 3m pe o latură și min. 2m pe latura opusă;
- Retrageri spate: min. 12m pentru lotul cu nr. 1 și min. 9m pentru lotul cu nr. 6;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, respectiv min. 3m;
- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu 2 treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m;

Indici și suprafețe:

- Nr. loturi propuse pentru dotări de interes local cu acces public: 2 (lot 1 și lot 6);
- Suprafață min. lot: 712 mp;
- POTmax.= 40% - pentru parcele de colț (loturile 1 și 6);
- CUT max.= 0.9 - pentru toate cazurile;

Regim maxim de înălțime: (S/D)+P+1, (S/D)+P+M, (S/D)+P+R, D+P+M, D+P+R;

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m. Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Garae, Parcaje

- Garaele sau parcajele vor fi dimensionate astfel încât să fie conforme cu funcțiunea pe care o deservește. Dacă se realizează garaje în construcții independente, înălțimea maximă a acestora nu va depăși 3,5m la punctul cel mai înalt. Amplasarea lor se poate realiza alipit mejdiei cu respectarea Codului Civil (scurgerea apelor pluviale, acordul vecinilor afectați), iar înălțimea lor pe latura alipită împrejurării nu va depăși 2,5m. Se recomandă învelitori tip terasă.

Parcaje:

a) Pentru funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public:

- 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 40 mp arie utilă, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp arie utilă;

b) Pentru funcțiuni terțiare complementare locuirii dacă există funcțiunea de locuire la etajul construcției:

- Comerț en detail: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți;
- Unități de alimentație publică (restaurante, cafenele, cantine etc), săli pentru festivități: un loc de parcare la 9 mp suprafață utilă a sălii de mese/sălii de festivități;
- Servicii cu acces public: - 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);

- Servicii profesionale: - 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal);
- Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp arie utilă și parcare pentru biciclete 1 loc la 50 mp arie utilă;
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială: Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici: - 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă și parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp arie utilă;
- Policlinici: - 1 loc de parcare la 35 mp arie utilă și parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp arie utilă;
- Asistență socială: - 1 loc de parcare la 200 mp arie utilă, dar minimum două și parcare pentru biciclete: 1 loc la 200 mp arie utilă;
- Funcțiuni de învățământ și cercetare: Învățământ preuniversitar: - 1 loc de parcare la 200 mp arie utilă, dar minimum două și parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp arie utilă;
- Învățământ superior: - 1 loc de parcare la 40 mp arie utilă și parcare pentru biciclete - 1 loc la 20 mp arie utilă;
- Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc: - 1 loc de parcare la 80 mp arie utilă și parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp arie utilă;
- Funcțiuni de turism: Vile turistice, pensiuni turistice; pentru 5, 4, 3 stele = parcaje minim 30% din nr. de camere; pentru 2;1 stele= parcaje minim 20% din nr. de camere;

Spatii verzi: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Împrejmuiri:

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau un sistem similar ce permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea o înălțime maximă de 2,50m și vor fi transparente sau opace. Pentru lotul (1) împrejmuirea terenului la spate, (zona adiacentă infrastructurii feroviare (M310) va fi opacă din panouri fonoizolante și fonoabsorbante cu înălțimea minimă de 2,20m. Se recomandă plantarea de copaci (vegetație medie și mare) în proximitatea gardului cu condiția ca ramurile copacilor să nu interfereze cu zona rambleului de cale ferată.

Modernizarea circulației pe zona studiată:

- Circulația principală din zona studiată se desfășoară din drumul existent din pământ ce pornește din strada Dimitrie Onciul din zona sud-estică a amplasamentului. Drumul existent din pământ care realizează accesul la terenul existent se oprește în zona căii ferate Oradea-Arad. Drumul de acces la teren a fost parțial reglementat prin PUZ-uri anterioare la un profil de 12m. Profil canal existent dezafectat propus spre desființare în vederea continuării drumului de acces la teren cu un profil propus de 12m.
- Conform Masterplan aferent PUZ, se propune constituirea și continuarea străzii Dimitrie Onciul, constituirea unei rețele de drumuri cu profil transversal de 12m, care să asigure accesul la parcelele din etapa 2 și etapa 3, conform planșa 5/U;
- În etapa 1 se propune constituirea și continuarea străzii Dimitrie Onciul (în dreptul amplasamentului studiat), iar întregirea profilului străzii Dimitrie Onciul la 12m se va realiza în PUZ etapa 2;
- Terenul necesar constituirii drumului public (în dreptul amplasamentului studiat), va trece din proprietate privată în domeniul public conform declarației notariale nr.5037/09.09.2021;
- Propunerea de formare a rețelei de drumuri pe terenurile situate în etapa 2 și etapa 3, sunt orientative (excepție făcând constituirea și întregirea profilului străzii Dimitrie Onciul la 12m), având rolul de a ilustra o posibilitate de formare de drumuri pe întreaga zonă studiată;

Asigurarea utilităților:

- Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin extindere și branșare la rețelele existente în zonă, prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor, conform declarației notariale nr.5037/09.09.2021;
- 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;

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

Art. 3. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcției Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize;

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize,
- Direcția Tehnică, prin grija Direcției Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, Porumb Romulus Andrei, prin grija Direcției Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dulca Camelia Mariana

Oradea, 25 octombrie 2021
Nr. 866

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei