



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 - Reconversie funcțională din UTR_ALV în UTR_LIL, parcelare teren pentru dezvoltarea unei zone de locuințe, reglementare acces, strada Colinelor nr. 191, Oradea, nr.cad. 197627, 198339, 170720, 171561, 197628

Analizând Referatul de aprobare, inițiat de către primarul municipiului Oradea, înregistrat sub numărul 292556/1 din data de 22.08.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat sub numărul 292556/2 din data de 22.08.2022, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Reconversie funcțională din UTR_ALV în UTR_LIL, parcelare teren pentru dezvoltarea unei zone de locuințe, reglementare acces, strada Colinelor nr. 191, Oradea, nr.cad. 197627, 198339, 170720, 171561, 197628”, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 6120/14.12.2021, la inițiativa beneficiarului [REDACTED] proiect nr. 04/2022 elaborat de către arh. Pop Adrian Radu, specialist cu drept de semnătură RUR pe baza documentației depuse cu nr. 272153/29.07.2022. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind parcelare teren, pentru modificare zonă funcțională, operațiuni cadastrale, parcelare pentru reconversie funcțională din UTR_ALV în UTR_LIL, parcelare teren pentru dezvoltarea unei zone de locuințe, reglementare acces, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară;

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în zona de dealuri (nord-estică) a localității;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016, modificat prin H.C.L. nr. 260/2021 terenul care a generat documentația de urbanism este situat în UTR ALV - zonă a terenurilor agricole situate în intravilan, dar îndeplinește condițiile specificate în RLU aferent PUG modificat cu privire la condițiile de construire;

- H max: 12,0 m, regim max. de înălțime S+P+E+R/M sau D+P+R/M;
- POT max. = 35,0%; - CUT max. = 0,9;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe strada Colinelor;

Situația juridică

Teritoriul studiat are o suprafață totală de 13700 mp și este format din nr.cad. 197627 înscris în CF cu nr. 197627, proprietari [REDACTED] S = 1450 mp, nr.cad. 198339 înscris în CF cu nr. 198339, proprietari [REDACTED] S = 1800 mp, nr.cad. 170720 înscris în CF cu nr. 170720 proprietar [REDACTED] S = 5400 mp, nr.cad. 171561 înscris în CF cu nr. 171561, proprietar [REDACTED] S = 3600 mp, nr.cad. 197628 înscris în CF cu nr. 197628, proprietar [REDACTED] S = 1450 mp;

Rețele tehnico-edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare pe strada Colinelor;

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), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – „Reconversie funcțională din UTR_ALV în UTR_LIL, parcelare teren pentru dezvoltarea unei zone de locuințe, reglementare acces, strada Colinelor nr. 191, Oradea, nr.cad. 197627,

198339, 170720, 171561, 197628", cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

1. UTR: de tip LiL – similar cu vecinătățile cu următoarele caracteristici:
 - regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament;
 - funcțiuni predominante: locuințe individuale unifamiliale sau bifamiliale și anexele acestora; alte funcțiuni admise în UTR LiL în condițiile descrise de RLU aferent PUG;
 - H max.: Regim maxim de înălțime = S+P+E+M/R; D+P+M/R, cu H max. = 12 m;
 - POT max. = 35,0%; - CUT max. = 0,9;
 - retragerea obligatorie față de aliniament 3,0 m, 4,5 m, 6,0 m de la aliniamentul străzilor;
 - retrageri față de mejdiile laterale: total 6 m cu minim 2 m dinspre N respectiv E - conform planșei reglementări;
 - retrageri minime față de mejdia posterioară: min. 6,0 m;
 - anexele cu H max. = 3,5 m vor putea fi amplasate cu prevederile CC față de limitele laterale și posterioare;
2. UTR de tip ALV pentru parcela identificată cu nr.cad. 171561;

Documentația de urbanism propune:

1. reconversie funcțională din UTR ALV în UTR LiL (terenul îndeplinind condițiile specificate în RLU aferent PUG modificat prin H.C.L. nr. 260/2021, privind posibilitatea urbanizării) cu excepția lotului identificat cu nr.cad. 171561 care rămâne în UTR_ALV;

2. operațiuni cadastrale/parcelare teren din care rezultă 10 loturi astfel: 8 loturi pentru construire casă, un lot pentru constituirea unui drum privat cu profil transversal de 7,0 m și lotul identificat cu nr.cad. 171561 păstrat în UTR_ALV;

3. reglementări privind mobilarea parcelelor studiate prin PUZ – conform UTR_LiL; Lotul identificat cu nr.cad. 171561 rămâne în UTR_ALV și reglementările pentru mobilarea acestuia se vor defini printr-o altă documentație de urbanism;

UTR: de tip LiL – similar cu vecinătățile cu următoarele caracteristici:

- regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale unifamiliale sau bifamiliale și anexele acestora; alte funcțiuni admise în UTR LiL în condițiile descrise de RLU aferent PUG;
- H max.: Regim maxim de înălțime = S+P+E+M/R; D+P+M/R, cu H max. = 12 m;
- POT max. = 35,0%; - CUT max. = 0,9;

- retragerea obligatorie față de aliniament 3,0 m, 4,5 m, 6,0 m de la aliniamentul străzilor conform planșei U/3;

Reglementări urbanistice;

- retrageri față de mejdiile laterale: total 6 m cu minim 2 m dinspre N;

- retrageri minime față de mejdia posterioară: minim 6,0 m;

- anexele cu H max. = 3,5 m vor putea fi amplasate cu prevederile CC față de limitele laterale și posterioare;

4. reglementarea profilului transversal al străzii Colinelor, la profil transversal de 12,0 m, 6,0 m din ax pe partea beneficiarilor și trecerea terenului necesar lărgirii străzilor din proprietate privată în domeniul public;

Circulații și accese:

Accesul în zonă se realizează din strada Colinelor propusă pentru reglementare la profil transversal de 12,0 m (6,0 m din ax pe partea beneficiarilor), așa cum reiese din planșa U/4 „Obiective de utilitate publică - Regimul juridic al terenurilor”, iar accesul la parcelele nou-create se propune din drumul privat propus cu profil transversal de 7,5, notat ca Lot 10, cu forma și traseul prezentat în planșa reglementări U/3;

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. În acest sens, conform declarației autentificate notarial nr. 907/08.06.2022, beneficiarul va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de către ing. Ciuciu Adrian, în concordanță cu propunerea din PUZ;

După aprobarea PUZ-ului, prin grija beneficiarului, documentația cadastrală, împreună cu actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, în vederea trecerii în domeniul public cu destinația de drum public;

De asemenea, în etape ulterioare, se propune și reglementarea la profil transversal de 12 m a ramurii perpendiculare pe strada Colinelor, respectiv limita estică a amplasamentului studiat, reprezentată ca loturile 13 și 14. Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. În acest sens, conform declarațiilor autentificate notarial nr. 950/22.06.2022, 2073/17.06.2022 beneficiarii vor renunța la dreptul de proprietate asupra terenurilor necesare dezvoltării rețelei stradale, în concordanță cu propunerea din PUZ;

Drumurile nou create vor avea stratificația completă conform standardelor în vigoare (inclusiv strat de uzură); Dotările vor fi 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 Direcției Arhitectului Șef;

Echipare tehnico-edilitară: se va realiza racordul la rețelele edilitare prin extinderea acestora până la nivelul parcelelor, prin grija beneficiarilor;

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor, conform declarațiilor autentificate notarial nr. 907/08.06.2022, 2073/17.06.2022, 3567/01.07.2022, 950/22.06.2022;

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 Direcției Arhitectului Șef;

Art. 2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin Planul Urbanistic Zonal, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal 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, [REDACTED] prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Calapod Flavius-Marian

Oradea, 25 august 2022
Nr. 748

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”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei