



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 ALV în UTR LiL și parcelare teren pentru amplasare locuințe unifamiliale sau semicolective cu maxim 2 unități locative, strada Colinelor, nr.cad. 178585, nr.cad. 216522, nr.cad. 216523 - Oradea

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 29.11.2023;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Reconversie funcțională din ALV în UTR LiL și parcelare teren pentru amplasare locuințe unifamiliale sau semicolective cu maxim 2 unități locative, strada Colinelor, nr.cad. 178585, nr.cad. 216522, nr.cad. 216523 - Oradea”;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 458735/1 din data de 20.11.2023;

Analizând Raportul de specialitate numărul 458735/2 din data de 20.11.2023, întocmit de către Direcția Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Raportul de Specialitate a fost elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 180/16.01.2023, la inițiativa beneficiarului S.C. BRAVO IMOBILIARE GRUP S.R.L., în vederea schimbării zonei funcționale din ALV în LiL și parcelare teren pentru amplasare locuințe unifamiliale sau semicolective cu maxim 2 unități locative, stabilirii reglementărilor pe Etapa 1, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

- Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat de strada Colinelor la nord, strada Scărișoarei la est, în rest de terenuri aflate în proprietate privată;
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016, terenul studiat este situat parțial în UTR ALV și parțial în UTR TDA_LV; Terenul situat în ALV îndeplinește condițiile specificate în RLU aferent PUG, modificat prin H.C.L. nr. 260/2021 cu privire la posibilitățile de construire, motiv pentru care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementărilor pe zona studiată;
- Regim maxim de înălțime admis: S+P+E+R/M sau D+P+R/M, cu H max. coamă = 12,0 m.
- POT maxim admis = 35,0% CUT maxim admis = 0,9;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din strada Colinelor și strada Scărișoarei;

Situația juridică

- Zona studiată are o suprafață de 23.173,0 mp; Suprafață reglementată în Etapa 1: 13.103,0 mp; Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață de 9.504,0 mp și este identificat cu nr.cad. 178585 înscris în CF nr. 178585, Oradea, proprietate [REDACTED];
- În prezent, terenul care a generat PUZ-ul este liber de construcții.

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelilor 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 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. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „Reconversie funcțională din ALV în UTR LiL și parcelare teren pentru amplasare locuințe unifamiliale sau semicolective cu maxim 2 unități locative, strada Colinelor, nr.cad. 178585, nr.cad. 216522, nr.cad. 216523 - Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;

Descrierea soluției propuse

Prin documentația de urbanism se propune:

- 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);
- etapizarea procesului de urbanizare în 2 etape, astfel, prima etapă se va reglementa prin prezenta documentație, iar etapa 2 va fi studiată printr-o altă documentație de urbanism;
- reglementări pentru Etapa 1;
- modernizarea circulației în zona studiată;

Reglementări urbanistice nr.cad. 178585 (Lot 1 ÷ Lot 10) – Etapa 1

- Se propune parcelarea terenului cu nr.cad. 171585 în 10 loturi construibile, 1 lot pentru reglementare profil strada Scărișoarei, 1 lot pentru constituirea unui drum privat de acces prevăzut cu zona de întoarcere și 1 lot care va rămâne în extravilan;
- UTR: LiL;
- Funcțiuni: locuințe unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unități locative) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Utilizări admise cu condiționări conform RLU aferent PUG aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016, corespunzătoare UTR LiL;
- Regim maxim de înălțime: S+P+1+M/R, D+P+E/M cu H max. = 12,0 m;
- POT max. propus = 35,0%; CUT max. propus = 0,9;
- Limita de implantare gard: 6,0 m din axul străzilor Colinelor și Scărișoarei, respectiv minim 3,75 m din axul drumului privat de acces;
- Garajele se vor amplasa retrase la 6,0 m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, condiționat de H max. = 3,50 m;
- Anexele aferente locuințelor (filigorii, magazii, etc.) care se vor putea amplasa și pe fund de parcelă, cu respectarea codului civil;
- Împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației;
- Accesul la parcele se va realiza direct din strada Colinelor și din drumul privat propus cu profil transversal de min. 7,50 m prevăzut cu zonă de întoarcere;
- Retragera față de aliniament: min. 4,0 m față de drumul privat, min. 10,0 m din axul străzii Scărișoarei, min. 12,0 m din axul străzii Colinelor, conform planșa 05/U;

Pentru Lot 1, 2 și 3:

- limita implantare clădiri: min. 4,0 m de la aliniamentul drumului privat și min. 6,0 m de la aliniamentul străzii Colinelor;
- retrageri laterale: min. 2,0 m față de mejdia estică;
- retragere spate: min. 15,0 m față de mejdia sudică;

Pentru Lot 4:

- limita implantare: min. 6,0 m de la aliniamentul străzii Colinelor și min. 10,0 m din axul străzii Scărișoarei;
- retrageri laterale: min. 4 m față de mejdia vestică;
- retragere spate: min. 15,0 m față de mejdia sudică;

Pentru Lotul 5 și Lotul 6:

- limita implantare: min. 6,0 m de la aliniamentul drumului privat;
- retrageri laterale: min. 2,0 m față de mejdia nordică și min. 4 m față de mejdia sudică;
- retragere spate: min. 12,0 m față de mejdia estică;

Pentru Lotul 7:

- limita implantare: min. 6,0 m de la aliniamentul drumului privat;
- retrageri laterale: min. 2 m față de mejdia nordică și min. 6,0 m față de mejdia sudică;
- retragere spate: min. 12,0 m față de mejdia estică;

Pentru Lotul 8 și Lotul 9:

- limita implantare: min. 12,0 m din axul străzii Scărișoarei;
- retrageri laterale: min. 2,0 m față de mejdia nordică și min. 4 m față de mejdia sudică;
- retragere spate: min. 12,0 m față de mejdia vestică;

Pentru Lotul 10:

- limita implantare: min. 12,0 m din axul străzii Scărișoarei;
- retrageri laterale: min. 2,0 m față de mejdia nordică și min. 6 m față de mejdia sudică;
- retragere spate: min. 12,0 m față de mejdia vestică;

Reglementări urbanistice pentru terenurile cu nr.cad. 216522, nr.cad.216523 (provenite din dezmembrarea terenului cu nr.cad. 171561)

- Funcțiuni: locuințe unifamiliale sau semicolective (cu max. 2 unități locative) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurii, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare. Utilizări admise cu condiționări conform RLU aferent PUG aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016, corespunzătoare UTR LiL;
- Regim maxim de înălțime: S+P+1+M/R, D+P+E/M cu H max. = 12,0 m;
- POT max. propus = 35,0%; CUT max. propus = 0,9;
- Limita de implantare gard: 6,0 m din axul străzii Colinelor;
- Garajele se vor amplasa retrase la 6,0 m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, condiționat de H max. = 3,50 m;
- Anexele aferente locuințelor (filigorii, magazii, etc.) care se vor putea amplasa și pe fund de parcelă, cu respectarea codului civil;
- Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației;
- Accesul la parcele se va realiza direct din strada Colinelor;

Pentru terenul cu nr.cad. 216522 – Etapa 1 (Lot 11 cf. PUZ):

- Limita de implantare: 6,0 m de la noul aliniament al străzii Colinelor;
- Retrageri laterale: min. 4,0 m față de mejdia vestică și min. 2,0 m față de mejdia estică;
- Retragere spate: min. 9,0 m față de mejdia sudică;

Pentru terenul cu nr.cad. 216523 – Etapa 1 (Lot 12 cf. PUZ):

- Limita de implantare: min. 39,0 m de la noul aliniament al străzii Colinelor;
- Retrageri laterale: min. 4,0 m față de mejdia vestică și min. 2,0 m față de mejdia estică;
- Retragere spate: min. 50,0 m față de mejdia sudică;

Circulația terenurilor

- Se propune:
 - constituirea unui drum privat cu profil transversal de 7,50 m prevăzut cu zona de întoarcere;
- lărgirea străzii Colinelor (în dreptul terenurilor cu nr.cad. 216522 și nr.cad. 216523), la profil transversal de 12,0 m (6,0 m din ax pe partea beneficiarilor) și trecerea terenului necesar lărgirii străzii din proprietate privată în domeniul public, etapizat;

- lărgirea străzii Scărișoarei (în dreptul terenului cu nr.cad. 178585), la profil transversal de 12,0 m (6,0 m din ax pe partea beneficiarilor) și trecerea terenului necesar lărgirii străzii din proprietate privată în domeniul public;
- Lărgirea drumurilor publice se vor realiza etapizat, pe măsura dezvoltărilor, conform propunerii din planșele U.04;
- 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;

La întocmirea documentațiilor tehnice în vederea obținerii autorizației de construire se va avea în vedere recomandările „Expertizei tehnice privind riscurile naturale de instabilitate ale masivului de pământ pentru amplasament” întocmită de către expert tehnic Af.conf.dr.ing. Bogdan Ion Alexandru;

Asigurarea utilităților:

- Extinderea utilităților (apă, canalizare, energie electrică), până la nivelul parcelelor se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor.
- 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), 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 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 Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, S.C. BRAVO IMOBILIARE GRUP S.R.L., prin grija Direcției Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Buhaș Camelia - Liana

C. Buhaș

Oradea, 29 noiembrie 2023
Nr. 1056

Hotărârea a fost adoptată cu 26 de voturi „pentru” și 1 neparticipare la vot

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

Eugenia Borbei