



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 în vederea construirii de locuințe, strada Piersicilor nr. 121

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 21.12.2023;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „Reconversie funcțională din UTR_ALV în UTR_LiL, parcelare teren în vederea construirii de locuințe, strada Piersicilor nr. 121”;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 492052/1 din data de 15.12.2023;

Analizând Raportul de specialitate numărul 492052/2 din data de 15.12.2023, 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. 2915/30.06.2023, la inițiativa beneficiarului [REDACTED] proiect nr. 30/2023 elaborat de către arh. Pop Adrian Radu, specialiști cu drept de semnătură RUR, pe baza documentației depuse cu nr. 474140/29.11.2023. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind parcelare teren și reglementare zonă pentru construire locuințe, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona de dealuri a localității;

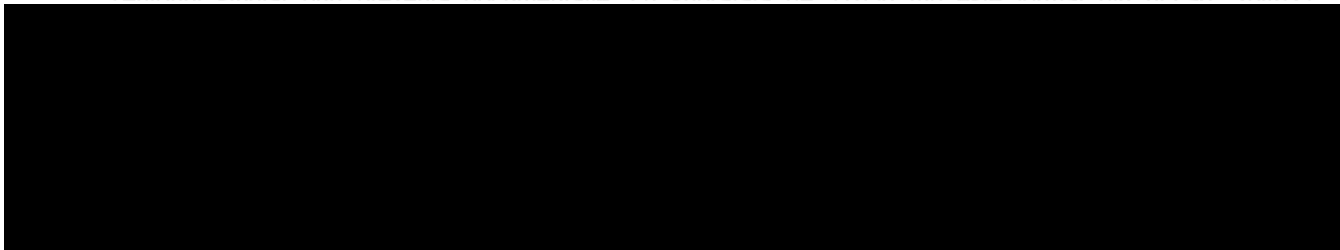
Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016, terenul studiat este situat în UTR ALV;

Terenul îndeplinește condițiile specificate în RLU aferent PUG (modificat prin H.C.L. nr. 260/2021) privind posibilitatea urbanizării:

- regim de construire: izolat;
 - funcțiuni predominante: terenuri neurbanizate cu destinație agricolă – livezi și vii;
 - H. max: (S/D)+P+E;
 - POT max. = 30,0%; - CUT max. = 0,6;
 - retragerea față de aliniament: se stabilește prin documentații de urbanism sau studiu de oportunitate;
 - retrageri minime față de limitele laterale: se stabilesc prin documentații de urbanism sau studiu de oportunitate;
 - retrageri minime față de limitele posterioare: se stabilesc prin documentații de urbanism sau studiu de oportunitate;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe strada Piersicilor.

Situația judiciară

Teritoriul studiat prin prezenta documentație, cu suprafața de 17656 mp este format din parcelă 204621



Rețele tehnico-edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare.

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. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - „Reconversie funcțională din UTR_ALV în UTR_LiL, parcelare teren în vederea construirii de locuințe, strada Piersicilor nr. 121, nr.cad. 204621, 163408, 163409, 173069, 173070, 173071, 173072, 173074”, 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. 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);

2. operațiuni cadastrale din care rezultă 13 loturi pentru construire casă și un lot pentru reglementarea străzii Piersicilor și constituire dum public cu profil transversal de 9,0 m (perpendicular pe strada Piersicilor);

3. reglementări privind mobilarea parcelelor studiate prin PUZ – conform UTR_LiL proiect nr. 30/2023 întocmit de S.C. ParctVarh Studio S.R.L., arh. Pop Adrian Radu, planșe aferente U/3, U/4;

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 (pe loturile 3,4,5,7+13), bifamiliale sau 2 imobile pe loturie 1, 2, 6 și anexele acestora, respectiv alte funcțiuni admise în UTR LiL în condițiile descrise de RLU aferent PUG;

- Suprafață minimă lot = 830 mp, lungime minimă aliniament = 17,5 m;

- H. max: Regim maxim de înălțime = S+P+E; D+P+M/R, cu H max. cornișă/atic = 8 m;

- POT max. = 35,0%; - CUT max. = 0,9;

- retragerea obligatorie față de aliniament 6,0 m față de liniamentul străzii Piersicilor, respectiv 4,0 m de la aliniamentul străzii nou create;

- retrageri față de mejdiile laterale: total 6 m cu minim 2 m față de mejdia NE/SE;

- retrageri față de mejdia posterioară: min. 6,0 m;

- anexele: max. un singur nivel suprateran, S max. = 100 mp, H max. la cornișă/atic = 3,5 m, se vor putea amplasa cu respectarea prevederi CC față de limitele laterale și posterioară.

Circulații și accese: accesul în zonă se va realiza din strada Piersicilor și din drumul public nou propus;

Realizare acces auto și pietonal: pentru aliniament mai mic sau egal cu 20 m - un acces auto și unul pietonal, pentru aliniament mai mare de 20 m se pot permite 2 accesuri auto și două pietonale, iar parcelele de colț vor putea beneficia de câte un acces auto și unui pietonal la fiecare stradă;

Drumurile nou create vor avea stratificația completă conform standardelor în vigoare (inclusiv strat de uzură) și va trece din proprietate privată în domeniul public (după echiparea cu rețele edilitare), în acest sens, conform declarațiilor autentificate notarial nr. 2285/07.12.2023, 2283/07.12.2023, 2282/07.12.2023, 2269/07.12.2023, 428/07.12.2023, beneficiarii vor renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmită de Adrian Ciuciu.

După aprobarea PUZ-ului, și după parcurgerea procedurii descrise la capitolul următor: „Asigurarea utilităților” (adică după finalizarea rețelelor de utilități și amenajărilor drumurilor), 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.

Pe perioada în care drumurile sunt în proprietate privată, se instituie dreptul de servitute în favoarea tuturor beneficiarilor ulteriori ai loturilor construibile deservite.

Acest drept de servitute se va înscrie în CF-urile noi deschise pentru parcelele rezultate, prin grija investitorului.

Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin extinderea rețelelor, la fiecare parcelă, pe cheltuiala investitorului conform declarațiilor autentificate notarial nr. 2285/07.12.2023, 2283/07.12.2023, 2282/07.12.2023, 2269/07.12.2023, 428/07.12.2023.

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

Aceasta mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe terenul studiat, prin grija Direcției Arhitect-Şef.

Procedura ulterioară emiterii autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei aferente prezentei documentații de urbanism cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), precum și cu amenajarea drumurilor de acces, astfel încât toată infrastructura edilitară să poată deveni proprietate publică, este următoarea:

- 1) La finalizarea rețelelor de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), cu ocazia organizării recepției la terminarea lucrărilor, va participa și un reprezentant desemnat de compania furnizoare (CAO/Electrica Furnizare), a cărui accept va fi obligatoriu ca și condiție de admitere a recepției la terminarea lucrărilor (conform H.C.L. nr. 782/2018);
- 2) După finalizarea amenajării drumurilor (cu destinație publică conform PUZ), cu ocazia organizării recepției la terminarea lucrărilor, va participa și un reprezentant desemnat de către Direcția Tehnică din cadrul Primăriei Oradea, a cărui accept va fi obligatoriu ca și condiție de admitere a recepției la terminarea lucrărilor.
- 3) În condițiile în care s-au admis recepțiile la terminarea lucrărilor, fără obiecțiuni, conform reglementărilor legale în vigoare, pentru categoriile de lucrări de construcții edilitare și drumuri conform alinietelor de mai sus, se poate proceda la preluarea terenului aferent drumurilor prevăzute cu caracter public, în domeniul public al municipiului Oradea, prin grija Direcției Patrimoniului Imobiliar.
- 4) După parcurgerea celor 3 etape anterioare, se poate prelua sistemul de rețele de instalații (apă, canalizare menajeră și pluvială), precum și amenajarea drumurilor publice de acces, de la dezvoltatorul imobiliar, beneficiar al PUZ, către municipiul Oradea, conform H.C.L. nr. 782/2018.

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 Şef - Compartimentul Urbanism și Avize.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Arhitect Şef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitect Şef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Tehnică, prin grija Direcției Arhitect Şef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Arhitect Şef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, [REDACTED] prin grija Direcției Arhitect Şef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin - Iulian

Oradea, 21 decembrie 2023
Nr. 1281

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