



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 zonă destinată construirii de locuințe; Parcelare teren,
strada Valea Frumoasă, nr.cad. 205248, Oradea**

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 142870/1 din data de 27.03.2023 și Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 142870/2 din data 27.03.2023, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Reconversie funcțională din UTR ALV în zonă destinată construirii de locuințe; Parcelare teren, strada Valea Frumoasă, nr.cad. 205248, Oradea”, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 3099/04.07.2022, la inițiativa beneficiarului [REDACTED] proiect elaborat de către arh. Raluca Covacescu, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind reconversia funcțională a UTR ALV, în condițiile descrise în RLU aferent PUG aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016 modificat prin H.C.L. nr. 260/2021, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea de nord a localității;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu H.C.L. nr. 501/2016, terenul studiat este situat în UTR ALV - Zonă agricolă de livezi și vii, îndeplinind cumulativ condițiile specificate în RLU aferent PUG modificat prin H.C.L. nr. 260/2021, privind posibilitatea urbanizării;

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

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 19597,0 mp, este identificat cu nr.cad. 205248 înscris în CF nr. 205248 (proprietate [REDACTED])

Rețele tehnico-edilitare: Zona beneficiază de existența rețelelor de apă, canalizare, energie electrică;

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 zonă destinată construirii de locuințe; Parcelare teren, strada Valea Frumoasă, nr.cad. 205248, Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Zona de studiu a PUZ-ului este definită de subzona din UTR ALV reprezentată de terenul care a generat PUZ-ul identificat cu nr.cad. 206248;

Prin documentația de urbanism se propune:

- a) Reconversia funcțională din UTR ALV în zonă destinată construirii de locuințe (UTR de tip Lil), terenul îndeplinind condițiile specificate în RLU aferent PUG modificat prin H.C.L. nr. 260/2021, privind posibilitatea urbanizării.
- b) Parcelarea terenului identic cu cu nr.cad. 205248 rezultând 21 loturi: 18 loturi destinate construirii de locuințe cu S min. = 850 mp (lot 2 -:- lot 19), un lot destinat constituirii drumului de acces la parcele (lot 21) și 2 loturi situate în UTR A, neurbanizate (lot 1, lot 20);
- c) stabilirea noilor reglementări urbanistice;
 - regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din 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 maxim: Regim maxim de înălțime = S+P+E+M/R; D+P+M/R;
 - POT maxim = 35,0%; - CUT max = 0,9;
 - retragerea față de aliniament: minim 3,0 m de la aliniamentul drumurilor de acces (corpul principal de clădire); minim 6,0 m pentru garaje;
 - retrageri față de mejdiile laterale: minim 3,0 m (excepție lot 19 - retragere față de mejdia estică: minim 18,0 m);
 - retrageri minime față de mejdia posterioară: 6,0 m (excepție lot 19 - retragere față de mejdia posterioară: minim 2,0m);
- d) dezvoltarea rețelei stradale pentru asigurarea accesului la parcelele rezultate;

Organizarea circulației

Accesul în zonă se realizează pe strada Valea Frumoasă;

Strada Valea Frumoasă este reglementată, pe acest tronson, la profil transversal de minim 9,0 m, profil prevăzut și în proiectul de modernizare a străzii; În dreptul amplasamentului studiat este asigurat profilul de 9,0 m așa cum rezultă din planșa A03 – Reglementări urbanistice și din suprapunerea pe culoarul destinat modernizării strada Valea Frumoasă;

Accesul la parcelele rezultate se va realiza indirect din strada Valea Frumoasă, pe un drum public nou propus cu profil transversal de 9,0 m a cărui traseu este figurat în planșa A03): Drumul nou creat va 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 declarației autentificate notarial nr. 477/27.03.2023, 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 întocmită de Jurcut Viorel, în concordanță cu propunerea din PUZ.

După aprobarea PUZ-ului, și după parcurgerea procedurii descrisă la capitolul următor „Asigurarea utilităților” (adică după finalizarea rețelelor de utilități și a 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 construite 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 branșare la rețelele existente pe strada Valea Frumoasă prin extinderea acestora, pe cheltuiela investitorului, conform declarației declaratiei autentificate notarial nr. 477/27.03.2023;

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 HCL 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 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 Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, dl [REDACTED] prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin-Iulian

Oradea, 30 martie 2023
Nr. 182

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