



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

„Parcelare teren pentru constituirea unei zone rezidențiale

strada Sofiei nr. 20, nr.cad. 213145, 213146, 8535, 8536, 8537, 206184, 211824 – Oradea”

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 206754/1 din data de 19.05.2023 și Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 206754/2 din data 19.05.2023, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „Parcelare teren pentru constituirea unei zone rezidențiale, strada Sofiei nr. 20, nr.cad. 213145, 213146, 8535, 8536, 8537, 206184, 211824 – Oradea”, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 4491/2022, la inițiativa beneficiarei Promotax S.R.L. proiect nr. 345/2022, elaborat de către S.C. Archibet S.R.L., arh. Szabo Ane Marie, specialist cu drept de semnătură RUR pe baza documentației depusă cu nr. 179914/27.04.2023. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind reglementarea zonei, parcelare teren pentru constituirea unei zone rezidențiale, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în partea sud-vestică a localității în zona de dealuri;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016 zona studiată este situată în UTR LiL:

- regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;
- funcțiuni predominante: Locuințe individuale sau semicolective (maxim 2 unități locative);
- H max.: 6,5 m la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, 10,5 m la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras; (S)+P+E+M/Er;
- POT max. = 35,0%;
- CUT max. = 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament: 6 m, în zona parcelei orientată spre limita de proprietate dintre drumul public, pe o adâncime de maxim 50 m;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 3,0 m, dacă pe parcela din vecinătate clădirea este amplasată la mai mult de 2,0 m, respectiv minim 0,6 m, cu respectarea Codului Civil, dacă pe parcela din vecinătate clădirea e amplasată la mai puțin de 2,0 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: minim înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 m;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe strada Sofiei.

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 17200,0 mp și este format din nr.cad. 213145 înscris în CF nr. 213145, proprietari [redacted] nr.cad. 213146 înscris în CF 213146, proprietar Promotax S.R.L., nr. cad. 8535 și 8536 proprietar Promotax S.R.L., nr.cad. 8537 înscris în CF 181459 proprietari [redacted] nr.cad. 206184 și 211824 proprietari [redacted]

Rețele tehnico edilitare: se va realiza racord la rețelele edilitare existente în zonă prin extinderea acestora pe toată zona studiată (angajament notarial pentru extinderea utilităților nr. 228/26.04.2023).

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 Planului Urbanistic Zonal - „Parcelare teren pentru constituirea unei zone rezidențiale strada Sofiei nr. 20, nr.cad. 213145, 213146, 8535, 8536, 8537, 206184, 211824 – Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Documentația de urbanism propune:

1. dezmembrarea terenului care a generat PUZ-ul în 14 loturi pentru construire de locuințe ($S_{min} = 700,0m$), 1 lot pentru constituire drum privat, un lot pentru reglementarea profilului transversal al străzii Sofiei;
2. Reglementarea celor 14 loturi destinate construirii de locuințe, conform proiect nr. 345/2022 întocmit de S.C. Archibet S.R.L., arhitect urbanist Szabo Ane Marie, planse aferente 3/U+7/U;
 - regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;
 - funcțiuni predominante: locuințe individuale sau semicolective;
 - regim maxim de înălțime = $S+P+E+M/Er$, $D+P+E/M$;
 - POT max. = 35,0%;
 - CUT max. = 0,9;
 - retragerea față de aliniament: minim 6,0 m de la aliniamentul străzii Sofiei, respectiv minim 3,0 m de la aliniamentul drumurilor propuse (public și privat); Garajele se vor retrage minim 6 m de aliniament și se vor putea alipi limitei laterale cu condiția ca H_{max} să fie mai mică de 3,5 m;
 - retrageri față de limitele laterale: minim 3,0 m;
 - retrageri minime față de limitele posterioare: minim 6,0 m; În cazul în care adâncimea parcelei este mai mică de 35 m, clădirile principale se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
 - Se va amenaja minim un loc de parcare pe unitatea de locuit în incintă sau încorporat în clădire;
 - Zonele de implantare a construcțiilor sunt figurate în planșa 3/U, iar o posibilitate de mobilare este prezentată în planșa 7/U;
 - anexele se vor amplasa cu respectarea prevederilor RLU aferente PUG aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016 pentru UTR_Lil;
 - zona verde: min. 40% din suprafața totală;
3. reglementarea profilului transversal al străzii Sofiei în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,0 m (6,0 m din ax pe partea beneficiarilor), iar terenul necesar dezvoltării/lărgirii străzii va trece din proprietate privată în domeniul public;

Circulații și accese:

- accesul la amplasament se va realiza din strada Sofiei; Accesul la parcelele nou create se va realiza din drumul privat propus a se constitui, pe direcția N-S cu un profil transversal de 11,5 m și alveola de întoarcere spre strada Adevarului și din drumul privat, cu profil transversal de 9 m propus pe direcția E-V prevăzut pentru racordarea cu o posibilă extindere a străzii Arinului;
- Terenul necesar reglementării profilului transversal al străzii Sofiei. În acest sens, conform angajamentelor autentificate notarial nr. 228/26.04.2023, 1256/26.04.2023, 1257/26.04.2023, beneficiarii vor renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform planurilor de amplasament și delimitare a imobilelor cu propunere de dezlipire întocmit de către ing. Buda Aurelian Stelian, în concordanță cu propunerea din PUZ;
- Pentru drumul privat propus, 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 dezvoltatorului;

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 Instituției Arhitectului Șef.

Rețele tehnico edilitare: se va realiza racord la rețelele edilitare existente în zonă prin extinderea acestora pe toată zona studiată conform angajamentelor autentificate notarial nr. 228/26.04.2023, 1256/26.04.2023, 1257/ 26.04.2023.

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, PROMOTAX S.R.L., 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, 25 mai 2023
Nr. 422

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