



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 zona destinată construirii de locuințe;

Parcelare teren zona străzii Colinelor, nr.cad. 164751, 1637/1, 197026, Oradea

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 206020/1 din data de 19.05.2023 și Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 206020/2 din data de 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 - „Reconversie funcțională din UTR ALV, în zona destinată construirii de locuințe; Parcelare teren zona străzii Colinelor, nr.cad. 164751, 1637/1, 197026, Oradea”, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 1281/25.03.2022, la inițiativa beneficiarilor [REDACTED] proiect elaborat de către arh. Raluca Covacescu, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind reconversia funcțională a unei subzone din 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 zona de dealuri, zonă cu potențial mic și redus de alunecare;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat prin 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 Colinelor;

Terenul care a generat PUZ-ul, este identificat cu nr.cad. 164751 înscris în CF nr. 164751, în suprafață de 4248,0 mp ([REDACTED])

Suprafața de teren propusă pentru reconversie este de 9735,0 mp, suprafață compusă din: nr.cad. 164751 înscris în CF nr. 164751, nr.cad. 1637/1 înscris în CF nr. 194343 (proprietari Igna Vlad Sorin și Igna Ana-Maria), nr.cad. 6681 înscris în CF nr. 181269 (proprietar Mircea Viorica) și nr.cad. 197026 înscris în CF nr. 197026 (proprietari Cmeciu Mircea Valentin și Cmeciu Felicia Georgeta);

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 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 zona destinată construirii de locuințe; Parcelare teren zona străzii Colinelor, nr.cad. 164751, 1637/1, 197026, Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Aria studiată prin PUZ este reprezentată de subzona din UTR ALV situată în partea de sud a străzii Colinelor (incluzând parcele identificate 164751, 1637/1, 6681, 197026) și parcela identificată cu nr.cad. 5605/2 în suprafață totală de 10944 mp la care se adaugă drumurile adiacente; Suprafața totală studiată 14036,0 mp;

Prin documentația de urbanism se propune:

- a) Reconversie funcțională din UTR ALV în UTR de tip Liu cu reglementări clare stabilite prin PUZ (terenul îndeplinind condițiile specificate în RLU aferent PUG modificat prin H.C.L. nr. 260/2021, privind posibilitatea urbanizării);
- b) operațiuni cadastrale de alipire (nr.cad. 164751 și nr.cad. 1637/1) și dezmembrare rezultând 7 loturi (S min. = 840 mp): 5 loturi destinate construirii de locuințe cu maxim 2 unități locative (lot 2--lot 5, lot 7), un lot destinat constituirii drumului de acces la parcele (lot 6) și un lot destinat lărgirii străzii Colinelor (lot1);
- c) stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcelele cuprinse în zona de studiu care include și terenul identificat cu nr.cad. 5605/2 (lot 9), terenul identificat cu nr.cad. 6681 (lot 8) terenuri rămase nereglementate prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă, precum și terenul identificat cu nr.cad. 197026 a cărui mobilare se va realiza în baza unui aviz arhitect-șef, cu posibilitatea dezmembrării în 2 loturi (lot A, lot B), dezmembrare prezentată ca ipoteză de lucru.

Noile reglementări urbanistice pe zona studiată

- 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 max.: Regim maxim de înălțime = S+P+E+M/R; D+P+M/R;
- POT max. = 35,0%; - CUT max. = 0,9;
- retragerea față de aliniament; min. 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 2 și lot 3 pentru care retragerea față de mejdia comună va fi cu respectare Cod Civil, fără a se stânjeni reciproc);
- Având în vedere forma atipică a parcelelor și declivitatea terenului studiat, se propune un scenariu de mobilare a parcelelor (planșa U05) iar pentru loturile 5 și 7 se propun soluții de mobilare concretă;
- Terenul identificat cu nr.cad. 197026 se va putea dezmembra în 2 loturi (lot A, lot B), dezmembrare prezentată ca ipoteză de lucru; Mobilarea terenului se va realiza în baza unui aviz arhitect-șef;

d) dezvoltarea rețelei stradale pentru asigurarea accesului la parcelele rezultate;

Organizarea circulației

Accesul la amplasament se va realiza pe strada Colinelor și pe drumul public studiat prin PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 384/2022 a cărui profil transversal va avea 12,0 m;

Prin prezenta documentație de urbanism se propune:

- întregirea profilului transversal al drumului de acces studiat prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 384/2022 la 12,0 m;
- deschiderea unei ramuri din drumul nou creat, ramura care va avea caracter public (profil transversal de 11,0 m) și care se va întâlni cu drumul privat constituit prin PUD aprobat prin H.C.L. nr. 149/2004;
- lărgirea străzii Colinelor la profil transversal de 12,0 m (6,0 m din ax pe partea beneficiarilor);

Accesul la parcelele rezultate în urma lotizării se va realiza astfel:

- Pentru lot 2 și lot 3 se propune acces atât din strada Colinelor cât și din drumul studiat prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 384/2022;
- Pentru loturile 4, 5 și 6 se propun câte două accese din drumul studiat prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 384/2022;
- Parcela identificată cu nr.cad. 197026 va contribui la reglementarea profilului transversal al străzii Stupilor la 12,0 m (6,0 m din ax) și la constituirea drumului studiat prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 384/2022;

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarațiilor autentificate notarial cu nr. 1551/12.05.2023, respectiv 981/17.05.2022, beneficiarii PUZ-ului se angajează că vor renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform planurilor de amplasare și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmite de către ing. Corneliu Cristian Vasile, respectiv ing. Tomuta Marius Ionica, în concordanță cu propunerile din PUZ; După aprobarea PUZ-ului documentațiile cadastrale și actele de renunțare se vor înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija beneficiarilor PUZ-ului, urmând ca apoi, terenul respectiv să treacă în domeniul public, cu destinația de drum public.

Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente pe strada Colinelor prin extinderea acestora, pe cheltuiala investitorului, conform declarației autentificate notarial nr. 1624/18.05.2023;

Autorizarea construcțiilor pe parcelele din zona studiată prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru extinderea rețelilor 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 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 terenul studiat, prin grija Direcției Arhitect-Şef;

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 Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Arhitect Şef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitect Şef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarii 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, 25 mai 2023

Nr. 426

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