



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 dezvoltarea unei zone de locuințe individuale
zona str. Sofiei, nr. cad. 171931, 217333, 217334, 217508, 217509,
217481, 217482, 6804, 6808, 6809, Oradea**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.11.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru dezvoltarea unei zone de locuințe individuale zona str. Sofiei, nr. cad. 171931, 217333, 217334, 217508, 217509, 217481, 217482, 6804, 6808, 6809, Oradea;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 453897/ 1 din data de 22.11.2024;

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 453897/2 din data de 22.11.2024, întocmit de către Direcția Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru dezvoltarea unei zone de locuințe individuale, zona str. Sofiei, nr. cad. 171931, 217333, 217334, 217508, 217509, 217481, 217482, 6804, 6808, 6809, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.3329/17.07.2024, la inițiativa beneficiarilor [REDACTED] SC DARCONTI INVEST SRL, [REDACTED] conform procurei speciale autentificate cu nr.3620/02.08.2024), proiect elaborat către arh. Pop Adrian Radu, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor de dezvoltare a unei zone rezidențiale de locuințe individuale, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona de dealuri, zonă cu potențial mediu, mic și redus de alunecare;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat prin HCL nr. 501/2016, terenul studiat este situat parțial în UTR Lil – locuințe individuale dispuse în zone de livezi și vii, parțial în UTR Uliu - zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim mic de înălțime.

Înălțimea maximă admisă este S+P+E+M/R, D+P+E/M

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

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

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață totală de 19670 mp este identificat cu nr. cad. 217481 înscris în CF nr. 217481, nr. cad. 217482 înscris în CF nr. 217482, nr. cad. 6804 înscris în CF nr. 180848 (proprietar [REDACTED] nr. cad. 217508 înscris în CF nr. 217508, nr. cad. 217509 înscris în CF nr. 217509, nr. cad. 217333 înscris în CF nr. 217333, nr. cad. 217334 înscris în CF nr. 217334 (proprietar SC DARCONTI SRL), nr. cad. 171931 înscris în CF nr. 171931, nr. cad. 6808 înscris în CF nr. 177605, nr. cad. 6809 înscris în CF nr. 177615 (proprietar [REDACTED])

Retele tehnico edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare pe str. Sofiei

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 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 dezvoltarea unei zone de locuințe individuale, zona str. Sofiei, nr. cad. 171931, 217333, 217334, 217508, 217509, 217481, 217482, 6804, 6808, 6809, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Terenul care a generat PUZ-ul se va parcela conform propunerii prezentate în planșa U/3, rezultând 25 loturi - 21 loturi destinate construirii de locuințe unifamiliale (lot 1-21), un lot destinat constituirii unui drum public de acces (lot 25), 2 loturi destinate amenajării de zone verzi cu acces nelimitat (lot 22, lot 23), un lot afectat de zona de protecție LEA 20Kv (lot 24)

- Regim maxim de înălțime = $S+P+E+M/Er$, $D+P+E/M$;

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

Zonele de implantare a construcțiilor sunt figurate în planșa U/3;

- retragerea față de aliniament ; min 6,0m de la aliniamentul str. Sofiei, min 3,0m de la aliniamentul drumului nou de acces la parcele;

- retrageri față de mejdiile laterale: minim 3,0m față de mejdia vestică, min 2,0m față de de mejdia estică (excepție loturile de colț care vor avea o retragere de min 2,0m față de mejdia vestică);

- retrageri minime față de mejdia posterioară: 9,0m;

Se va amenaja minim un loc de parcare pe unitatea de locuit în incintă sau încorporat în clădire;

Anexele vor avea regim de înălțime P, nu vor depăși 10% din suprafața terenului și se vor amplasa cu respectare Cod Civil

Dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată:

Accesul la amplasament se va realiza din str. Sofiei

Se propune crearea unui drum public cu profil transversal de 9,0m (cu ramificații) a cărui traseu este figurat în planșa U/3

Accesul la parcelele rezultate se va realiza astfel:

- direct din str. Sofiei (loturile 1-4)

- din drumul nou propus (restul parcelelor)

Se propune lărgirea str. Sofiei, în dreptul amplasamentului studiat, la un profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor) și trecerea terenului necesar dezvoltării rețelei stradale din proprietate privată în domeniul public. În acest sens există declarația autenticată notarial nr. 3626/02.08.2024, prin care beneficiarii PUZ-ului se angajează că va proceda la realizarea drumului public echipat cu rețele edilitare și va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale

Dupa aprobarea PUZ-ului, si dupa parcurgerea procedurii descrisa la capitolul urmator "Asigurarea utilitatilor", adica după finalizarea rețelelor de utilități și a amenajărilor drumurilor (care vor avea stratificația completă, inclusive strat de uzură), prin grija beneficiarilor, 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 investitorilor."

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zona, prin extinderea acestora prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor, conform declarației autentificate notarial nr.3626/02.08.2024

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;

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-Sef.

Procedura ulterioara emiterii autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei aferente prezentei documentatii de urbanism cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica), precum si cu amenajarea drumurilor de acces, astfel incat toata infrastructura edilitara sa poata deveni proprietate publica, este urmatoarea:

- 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. Drumurile nou propuse vor avea stratificația completă (inclusiv strat de uzură)
- 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 aliniațelor de mai sus, se poate proceda la preluarea terenului aferent drumurilor prevazute 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 către municipiul Oradea, conform HCL nr. 782/2018

Art.2 . Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

Art.3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentului Urbanism și Avize;

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Compartimentul Urbanism și Avize
- Beneficiarii Planului Urbanistic Zonal, SC DARCONTI INVEST SRL, [REDACTED] conform procurei speciale autentificate cu nr. 3620/02.08.2024) prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Direcția Patrimoniu Imobiliar prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Direcția Juridică prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Direcția Tehnică prin grija Compartimentului Urbanism și Aviz
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Duica Camelia Mariana



Oradea, 28 noiembrie 2024
Nr. 1005

Hotărârea a fost adoptată cu 26 de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

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”

