



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 PUZ URBANIZARE – „Reglementare parcele - Etapa 1 pentru amplasare locuințe, str. Gheorghe Doja, nr.cad. 204367, nr.cad. 17584, nr.cad. 8919, nr.cad. 181900, nr.topo 6634, nr.topo 6702, 6704 – Oradea; Construire casă unifamilială pe parcela cu nr.cad.204367”

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ URBANIZARE – „Reglementare parcele - Etapa 1 pentru amplasare locuințe, str. Gheorghe Doja, nr.cad. 204367, nr.cad. 17584, nr.cad. 8919, nr.cad. 181900, nr.topo 6634, nr.topo 6702, 6704 – Oradea; Construire casă unifamilială pe parcela cu nr.cad.204367”;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 170926/1 din data de 16.04.2024;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat sub numărul 170926/2 din data de 16.04.2024, întocmit de către Direcția Arhitect Șef - Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea PUZ URBANIZARE – „Reglementare parcele - Etapa 1 pentru amplasare locuințe, str. Gheorghe Doja, nr.cad. 204367, nr.cad. 17584, nr.cad. 8919, nr.cad. 181900, nr.topo 6634, nr.topo 6702, nr.topo 6704 – Oradea; Construire casă unifamilială pe parcela cu nr.cad.204367”. elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 4228/28.09.2023 la inițiativa beneficiarului [REDACTED] având ca scop reglementarea parcelelor din etapa 1 în vederea construirii de locuințe cu regim mic de înălțime, stabilirea zonei verzi de folosință comună, și modernizarea rețelei stradale pe zona supusă urbanizării, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

- Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Gheorghe Doja, în rest de terenuri aflate în proprietate privată;
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG -ului municipiului Oradea, aprobat prin HCL nr. 501/2016, terenul studiat este situat parțial în UTR ULiU – Zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim mic de înălțime;
- Regim maxim de înălțime admis: S+P+E+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax.coamă = 12,0m.
- POT maxim admis = 35,0% CUT maxim admis = 0,9;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din str. Gheorghe Doja;

Situația juridică:

Suprafața zona studiată = 22.450,0mp; Suprafața reglementată Etapa 1 = 11.295,0mp; Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață totală de 2.877,0mp (acte) și este identificat cu nr.cad.204367 înscris în CF nr. 204367, Oradea, proprietar [REDACTED]

Există acordul notarial nr. 1946/22.11.2023 pentru constituire drum (parțial în dreptul amplasamentului studiat) pe partea sudică a amplasamentului;

În prezent, terenul (nr.cad.204367) este liber de construcții.

Rețele tehnico edilitare: zona este deservită de rețele edilitare (apă, canalizare, energie electrică, rds);

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), alin. 7 lit. k), 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. Aprobarea PUZ URBANIZARE – „Reglementare parcele - Etapa 1 pentru amplasare locuințe, str. Gheorghe Doja, nr.cad. 204367, nr.cad. 17584, nr.cad. 8919, nr.cad. 181900, nr.topo 6634, nr.topo 6702, nr.topo 6704 – Oradea; Construire casă unifamilială pe parcela cu nr.cad.204367, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;

Descrierea solutiei propuse

Prin documentația de urbanism se propun următoarele:

- 1) – etapizarea procesului de urbanizare în 2 etape, astfel, prima etapa se va reglementa prin prezenta documentație; Etapa 2 va fi studiat printr-o documentație de urbanism într-o etapă ulterioară;
- 2) - stabilirea zonei verzi de folosință comună (zona verde de aliniament în cota de minim 10,0% din suprafața totală a zonei studiate);
- 3) dezvoltarea etapizată a rețelei stradale pe zona supusă urbanizării;

Etapa 1 studiază și reglementează terenurile cu:

- nr.cad. 204367 (parcele care au generat PUZ-ul);
- nr.cad. 17584;
- nr.cad. 8919;
- nr.cad. 181900;

Etapa 2 va studia printr-o altă documentație de urbanism, parcelele cu:

- nr.cad.178779,
- nr.topo6700/16,
- nr.topo 6706/55,
- nr.topo 6699/4 și nr.topo 6706/57;

Reglementări pentru Etapa 1:

- Suprafața minimă lot: 850mp;
- Front la stradă: min.12m;
- POT = 35%; CUT = 0,9;
- Utilizări admise: locuințe individuale și semicolective cu maxim 2 unități locative și anexele acestora (garaje, anexe, filigorii, cartport);
- Utilizări admise cu condiționari:
 - Servicii cu acces public : servicii medicale : cabinet analize, cabinet stomatologic, întreținere corporală, fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor;
 - Servicii profesionale: Sediul administrativ societăți comerciale, Birou IT, Contabilitate, etc.
 - Servicii terțiare : Comerț en-detail: comerț alimentar cu suprafața de până în 100 mp, dezvoltate în principiu de către proprietari.
 - Alimentație publică : Bistro, cafenea;
- Regim maxim de înălțime propus: S+P+1E+M/R, D+P+M/R cu Hmax.coamă= 12,0m;
- Limita de implantare gard: 8,0m de la aliniamentul străzii Gheorghe Doja respective la 10,50m din axul drumului public propus la sud;
- Retrageri aliniament: min.11,0m de la aliniamentul str. Gheorghe Doja respective la min.13,50m din axul drumului public propus la sud;
- Retrageri minime față de limitele laterale: min.3,0m;
- Retrageri spate: maxim 50,0m adâncime de la noul aliniament al drumurilor de acces;
- Amplasarea anexelor pe fund de parcelă (Smax.=25mp), va respecta prevederile codului civil;
- Garajele se vor amplasa retrase la minim 14,0m de la aliniamentul str. Gheorghe Doja respectiv la min.12,0m de la noul aliniament al drumului public propus la sud, se vor putea alina limitelor laterale ale parcelei, condiționat de Hmax.= 3,50m;
- Spații verzi: minim 40% din suprafața terenului;
- Locuri de parcare conform PUG – Anexa 2;
- Construcțiile propuse (locuința unifamilială sau semicolective cu max.2 unități locative/parcelă) se vor amplasa în maxim 50,0m adâncime de la noul aliniament al drumurilor de acces;
- Având în vedere că parcelele din Etapa 1 au o suprafață de min.2.690,0mp se vor putea dezmembra doar în situația în care drumul public propus spre sud s-a constituit, există rețele pe el, și lotul nou propus va respecta reglementările din acest PUZ (front min. 12,0m, suprafața minimă de 850,0mp, formă regulată);
- Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Gheorghe Doja și din drumul public propus cu profil transversal de 9,0m (în situația în care se va constitui și va face legătura cu drumurile publice existente din zonă);
- Având în vedere că parcelele din Etapa 1, identificate cu nr.cad. 204367, nr.cad. 17584, nr.cad. 8919, nr.cad. 181900, au suprafețe mai mari de 2000mp, acestea se vor putea dezmembra în 2 loturi, dacă îndeplinesc următoarele condiții: suprafața minimă parcelă min.850,0mp, au acces la un drum public (1 lot cu acces din str. Gheorghe Doja și 1 lot din strada publică propusă prin PUZ) și există utilități pe stradă;

Zone verzi de folosință comună:

- Se vor amenaja zone verzi de folosință comună (zona verde de aliniament), pentru fiecare etapă în parte, reprezentând min.10% din suprafața totală a zonei studiate; Zonele verzi de folosință comună va putea rămâne în proprietate privată, amenajarea și întreținerea acestora rămânând în sarcina investitorilor;

- În caz contrar : Autorizațiile de luare în folosință a obiectivelor de construcții din zona urbanizată se vor elibera doar după cedarea către administrația publică locală a suprafețelor de teren destinate organizării tramei stradale, infrastructurii edilitare de interes local și după caz, a zonelor verzi, având lucrările de amenajare finalizate conform prevederilor legale în vigoare.
- În etapa 1 se propune amenajare spații verzi cu acces public pe o suprafață de 1362,0mp (12 %), care se va realiza etapizat;
- Zonele de folosință comună nu se vor împrejmuji spre drumurile publice existente și propuse;

Circulații și accese:

- La sudul zonei studiate există posibilitatea re poziționării și reglementării la profil de 9,0m a drumului fizic identificat prin nr.topo 6634, nr.topo 6702 și nr.topo 6704;
- Conform planșei U.06 - Etapizare Masterplan se propune:
 - reglementarea străzii Gheorghe Doja la profil transversal de 12,0m;
 - constituirea unui drum public cu profil transversal de 9,0m (pe partea sudică a amplasamentului) care va face legătura cu drumurile publice existente din zona (constituirea drumului se va face etapizat);
- În Etapa 1 se propune constituirea drumului public, în dreptul amplasamentului studiat (terenul care a generat PUZ-ul);
- Terenul necesar pentru constituirea drumului public propus pe partea sudică a amplasamentului, conform prezentei documentații, va trece din proprietate privată în domeniul public, etapizat;
- La autorizare se va prezenta documentul în baza căruia se va face transferul terenului, din proprietate privată în proprietatea publică a municipiului Oradea și dovada înregistrării respectivului document la Direcția Patrimoniu Imobiliar;

Echipare tehnico-edilitară:

- Pe str. Gheorghe Doja există rețea de apă, canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică;
- Parcelele studiate în Etapa 1, vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețea de apă și canalizare existentă pe str. Gheorghe Doja, pe cheltuielile beneficiarilor, conform propunerii din planșa U.05;
- La întocmirea documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire (parcele care au generat PUZ-ul) se va avea în vedere recomandările "Expertizei tehnice Af nr.806/2024 privind riscurile naturale de instabilitate ale masivului de pământ pentru amplasament" întocmită de către expert tehnic Af., conf. dr. ing. Bogdan Ion Alexandru;
- Pentru restul parcelor situate în etapa 1, se va întocmi expertiza geotehnică pentru fiecare parcelă în parte, iar la întocmirea documentațiilor tehnice (în vederea obținerii autorizației de construire) se va avea în vedere recomandările expertizei geotehnice;

Art.2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ URBANIZARE, au un termen de valabilitate de 8 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 Compartimentul Urbanism și Avize.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Direcția Arhitect Șef - Compartiment Urbanism și Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, [REDACTED] prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Direcția Tehnică, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize
- Direcția Patrimoniului Imobiliar, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize
- Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil – Laviniu



Oradea, 25 aprilie 2024
Nr. 347

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate 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”