



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
în vederea construirii de locuințe unifamiliale
zona str. Răspântiilor, nr. cad. 203784, Oradea**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 30.05.2024;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale zona str. Răspântiilor, nr. cad. 203784, Oradea;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 213277/1 din data de 27.05.2024;

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 213277/2 din data de 27.05.2024, 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 în vederea construirii de locuințe, zona str. Răspântiilor, nr. cad. 203784, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.3055/06.07.2022, la inițiativa beneficiarei SC ELIAS POWER SRL, proiect elaborat către SC Ocsa Studio Plus SRL, arh.Szabo Ane Marie, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor de parcelare a unui teren, în vederea construirii 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 mic și redus de alunecare

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat prin HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR ALV-zonă a terenurilor agricole situate în intravilan – livezi și vii; Prin Hotărârea nr. 2760/24.04.2018 (definitivă) pronunțată de Curtea de Apel Alba Iulia s-a dispus includerea terenului în zona funcțională existentă anterior aprobării PUG-ului, respectiv zona funcțională R1a – zonă destinată construirii de locuințe izolate unifamiliale

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

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 45124,0mp, este identificat cu nr. cad. 203784 înscris în CF nr. 203784 (proprietari SC DAMIRSPERO SRL și SC ELIAS POWER SRL)

Retele 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 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. Se aprobă Planului Urbanistic Zonal – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe unifamiliale, zona str. Răspântiilor, nr. cad. 203784, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Prin documentația de urbanism se propun următoarele obiective:

- Parcelarea terenului care a generat PUZ-ul, rezultand 39 loturi destinate construirii de locuințe; Suprafața minimă/lot: 850,0mp;
- Constituirea unei rețele de drumuri publice cu profil transversal de 10,0m și 12,0m conform propunerii prezentate în planșa 03.U, care se va racorda la rețeaua stradală municipală prin intermediul str. Răspântiilor.
- Lărgirea str. Răspântiilor, în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);
- Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcelele rezultate;

- UTR: de tip R1a (conform PUG vechi);
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: Locuințe individuale unifamiliale și anexele acestora;
- H max: S+P+E+M; D+P+E/M;
- POT max = 35,0%; - CUT max = 0,5;
- retragerea minimă față de aliniament: 6,0m;
- retrageri minime față de limitele laterale: în total minimum 10,5m, pe o latură minim 4,5m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 9,0m

Organizarea circulației:

Accesul în zonă se realizează pe str. Răspântiilor;

Pentru realizarea accesului la parcele se propune dezvoltarea rețelei stradale prin constituirea de noi drumuri publice cu profil transversal de 12m, respectiv 10m (conform planșei 03.U) care se vor racorda la rețeaua stradală a municipiului și lărgirea str. Răspântiilor, în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarației autentificate notarial nr. 762/11.12.2023, inițiatorul PUZ-ului se angajează că după aprobarea PUZ-ului va proceda la dezmembrarea și cedarea/renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului necesar constituirii drumurilor publice propuse conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare întocmit de către ing. Costea Flaviu, în concordanță cu propunerea din PUZ

Dupa aprobarea PUZ-ului, și după parcurgerea procedurii descrisa la capitolul urmator "Asigurarea utilitatilor" (adica după finalizarea rețelilor 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 construibile deservite.

Acest drept de servitute se va înscrie în CF-urile noi deschise pentru parcelele rezultate, prin grija investitorilor.

Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora pe cheltuiala beneficiarului, conform declarației autentificate notarial nr. 762/11.12.2023.

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;

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 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 rețelilor 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 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
- Direcția Arhitect Șef - Compartiment Urbanism și Avize

- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, **SC ELIAS POWER SRL**, prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize
- Direcția Tehnică, 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.

Oradea, 30 mai 2024
Nr. 455

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin -Iulian




CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



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”