



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 aprobare PUZ – parcelare teren pentru construire locuințe unifamiliale sau semicolective (cu maxim 2 unități locale) str. Calea Adevărului 115, nr.cad.183504 Oradea

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobare PUZ – parcelare teren pentru construire locuințe unifamiliale sau semicolective (cu maxim 2 unități locale) str. Calea Adevărului 115, nr.cad.183504 Oradea;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 213672/1 din data de 27.05.2024;

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 213672/2/27.05.2024 întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea privind aprobare PUZ – PUZ – parcelare teren pentru construire locuințe unifamiliale sau semicolective (cu maxim 2 unități locale) str. Calea Adevărului 115, nr.cad.183504 Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 956/03.03.2024, la inițiativa [REDACTED] proiect întocmit de către SC Archistuff Studio SRL, arh. Sime Rodica, specialist cu drept de semnătură RUR pe baza documentației depuse cu nr. 209835/23.05.2024 Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind parcelare teren și reglementare zonă pentru construire locuințe unifamiliale sau semicolective (cu maxim 2 unități locale) pe str. Calea Adevărului 115, nr.cad.183504 Oradea, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în partea nord-estică a localității, în zona de dealuri;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat 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 locale);
- H max: 12,0m, (S)+P+E+M/Er sau D+P+M/R; Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- POT max = 35,0%; CUT max = 0,9;
- retragera față de aliniament: se va stabili în baza unui studiu mai amplu al țesutului urban existent pe frontal adiacent și cel opus;
- retrageri minime față de limitele laterale: min. 3,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: min. 6,0m;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din str. Calea Adevărului și str. Livezilor.

Situația juridică:

Terenul studiat are o suprafață de 4251,0mp și este format din: terenul identificat cu nr.cad. 183504, înscris în CF nr. 183504, Oradea, S= 4251,0mp, proprietar Ianc Livia;

Rețele tehnico edilitare: se va realiza racord la rețelele edilitare existente în zonă prin extinderea acestora la parcelele nou create (declarație notarială de asumare, pentru extinderea utilităților nr. 2079/30.04.2024).

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 Planul Urbanistic Zonal - parcelare teren pentru construire locuințe unifamiliale sau semicolective (cu maxim 2 unități locative) str. Calea Adevărului 115, nr.cad.183504 Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;
- funcțiuni predominante: Locuințe unifamiliale sau semicolective (maxim 2 unitati locative);
H max: Regim maxim de inaltime = (S)+P+E+M/Er sau D+P+M/R, cu Hmax.coama = 12,0m; Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- POT max = 35,0%; CUT max = 0,9;

Prin documentația de urbanism se propune: parcelarea terenului cu nr.cad.183504 in 4 loturi construibile și un 1 lot pentru reglementarea str. Calea Adevărului (la 12m) și a drumului public situat pe direcția N-S situat pe meșdia vestică a amplasamentului (la 9m) conform proiect întocmit de Archistuff Studio SRL, planse aferente U05, U06, U07, U08;

Reglementări Urbanistice:

- Funcțiune: locuințe unifamiliale sau semicolective (maxim 2 unitati locative) și utilizari admise cu conditionari conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, corespunzatoare UTR Liu;
- Suprafata parcele: min. 850,0mp;
- Regim maxim de înaltime:(S)+P+E+M/Er sau D+P+M/R, cu Hmax.coamă = 12,0m;
- POT max.= 35,0%, CUT max.= 0,9;
- Retragera față de aliniament: min.6,0m de la noul aliniament al str. Livezilor și Calea Adevărului respectiv min.3,0m de la aliniamentul drumului public situat pe meșdia vestică a amplasamentului;
- pentru parcelele de colț, retragera din alinimant se va face conform planșa U05;
- retrageri față meșdiile laterale: între loturile nou formate minim 6.0 m;
- retrageri față meșdia posterioara, respectiv meșdia estică: min.3,0m dar nu mai puțin de H/2;
- în cazul coexistenței pe aceeași parcela a 2 corpuri de cladire, independente, fara a fi alipite la calcan, între fatadele acestora se va asigura o distanta minima egala cu 2/3 din inaltimea celei mai inalte dar nu mai puțin de 3m;
- Se vor amenaja minim un loc de parcare/unitate de locuit, sau parcaj încorporat în cladire;
- Garajele se vor amplasa retrasa la min.6,0m de la aliniament, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, conditionat de Hmax.= 3,50m;
- Anexele aferente locuințelor (filigorii, magazii, etc.) care se vor putea amplasa, cu respectarea codului civil cu Hmax pe latura alipită=2,5m;
- spații verzi: minim 40%;

Circulații și accese:

- Accesul în zona se realizeaza din str. Livezilor și str. Calea Adevărului, iar accesul la parcelele nou create se va realiza din drumul public identificat cu nn.topo 6807;
- Se propune lărgirea strazii Calea Adevărului, în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarului) și a drumului public identificat cu nr. topo 6807, situat pe meșdia vestică a amplasamentului la profil transversal de 9m (4,5m din ax pe partea beneficiarului);
- Terenul necesar lărgirii străzilor va trece din proprietate privata în domeniul public, conform propunerii prezentate în planșa U.07; Astfel, conform declarației notariale 2079/30.04.2024, inițiatorul PUZ-ului se angajează, ca după aprobarea documentației, va proceda la dezmembrarea și cedarea/renunțarea la dreptul de proprietate conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare, întocmit de către ing. Bodea Radu Ioan, în concordanță cu propunerea PUZ.

După aprobarea PUZ-ului și după parcurgerea procedurii descrisă în capitolul următor "asigurarea utilităților" (adică după finalizarea rețelelor de utilități și a amenajării drumurilor), prin grija beneficiarului, documentația cadastrală, împreună cu actul de renunțare, se va înregistra la Direcția Patrimoniului Imobiliar, în vederea trecerii în domeniul public, cu destinația de drum public.

Retele tehnico edilitare/Asigurarea utilităților: (alimentarea cu energie electrica, apa și canalizare, drumuri) se va realiza prin bransare la rețelele existente în zona, prin extinderea acestora prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor, conform declarației de asumare autentificate notarial 2079/30.04.2024 se va realiza racord la rețelele edilitare existente în zona prin extinderea acestora pe toata zona studiată;

Autorizarea construcțiilor pe zona studiată prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (spă, canalizare menajeră și pluvial, energie electric, 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 Șef;

"Procedura ulterioară emiterii autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei aferente prezentei documentații de urbanism cu rețele de utilități (apa, 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 (apa, 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 (apa, canalizare menajeră și pluvială), precum și amenajarea drumurilor publice de acces, de la dezvoltatorul imobiliar, beneficiar al PUZ, 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, [REDACTED] prin grija Compartimentului Urbanism și 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin -Iulian

Oradea, 30 mai 2024
Nr. 457



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”

