



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 Plan Urbanistic Zonal - Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale și dotări
zona str.Graurilor – str.Rimler Karoly, nr.cad.211000, 212737, 212736, 212417, 212106, 211496, 217185, 214567, 214559,
Oradea**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 27.06.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale și dotări, zona str.Graurilor – str.Rimler Karoly, nr.cad.211000, 212737, 212736, 212417, 212106, 211496, 211317, 209144, 209908, 210500, 210919, 211319, 211320, Oradea;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 245931/1 din data de 21.06.2024;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 245931/2 din data de 21.06.2024 întocmit de către Direcția Arhitect Șef, prin care, propune Consiliului Local al Municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Acest Plan a fost elaborat în baza certificatului de urbanism 181/16.01.2023 și certificatului de urbanism nr. 1519/02.04.2024, la inițiativa beneficiarei SC BRAVO IMOBILIARE SRL, proiect elaborat către arh.Maxim Alexandru, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor de dezvoltare a unei zone rezidențiale de locuințe individuale și dotări, cu respectarea procedurii de urbanizare descrisă în RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, modificat prin HCL nr.260/2021, 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, redus și mediu de alunecare;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR Uliu - Zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim mic de înălțime;

Regim maxim de înălțime admis – 3 niveluri supraterane;

POT max – 35%, CUT max – 0,9;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Graurilor (prelungire) și str.Rimler Karoly (în curs de formare);

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 9306,0 mp, este identificat cu nr.cad.211000 înscris în CF nr.211000, nr.cad.211496 înscris în CF nr.211496, nr.cad.212106 înscris în CF nr.212106, nr.cad.212737 înscris în CF nr.212737, nr.cad.217185 provenit din alipirea nr.cad.209144 și 211317, nr.cad.217169 provenit din alipirea nr.cad.209908, 210500, 210919, 211319, 211320 (proprietari Nica Olimpiu și Nica Marina), nr.cad.212417 înscris în CF nr.212417, nr.cad.212736 înscris în CF nr.212736 (proprietar Micoriciu Anca Georgiana cu drept de ipotecă în favoarea lui Nica Olimpiu și Nica Marina), la care se adaugă nr.cad.214567 înscris în CF nr.214567, nr.cad.214559 înscris în CF nr.214559 (proprietar Municipiul Oradea – domeniu public);

Rețele tehnico- edilitare:

În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare pe str.Rimler Karoly;

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 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 de urbanizare – Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale și dotări, zona str.Graurilor – str.Rimler Karoly, nr.cad.211000, 212737, 212736, 212417, 212106, 211496, 217185, 214567, 214559, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Prin documentația de urbanism se propun următoarele obiective:

a) etapizarea procesului de urbanizare în 3 etape, prima etapă reglementându-se prin prezența documentației iar celelalte două etape vor fi studiate prin alte documentații de urbanism (PUZ);

b) alipirea parcelor specificate și reparcelarea terenului rezultat, în 11 loturi (9 loturi pentru locuințe individuale, un lot pentru funcțiune mixtă (comerț/servicii cu acces public și locuința la etaj, un lot pentru constituire drum public);

c) stabilirea reglementărilor urbanistice pentru parcelele rezultate;

- funcțiuni predominante: locuire (se admit servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, în condițiile specificate în RLU aferent PUG), lot 10 - funcțiune mixtă - servicii cu acces public la parter și locuința la etaj sau activități monofuncționale (învățământ, sănătate, turism);
- H max: trei niveluri supraterrane – S/D+P+1/M;
- POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9;
- retragerea minimă față de aliniament: minim 6,0m;
- retrageri minime față de limitele laterale: min 2,5m (loturile 2-4, 8-10), min 2,0m (loturile 5 și 6), reglementate pe fiecare lot în parte conform propunerii prezentate în planșa 06/U;
- retrageri minime față de limitele posterioare – min 10,0m (loturile 2-4), min 7,0m (loturile 8-10), min 12,0m (loturile 5 și 6).
- zona de implantare pentru lot 1 - min 6,0m de la aliniamentul străzilor, min 10,00m față de mejdia vestică, min 2,5m față de mejdia nordică;
- zona de implantare pentru lot 7 - min 6,0m de la aliniamentul străzilor, min 7,00m față de mejdia estică, min 2,5m față de mejdia nordică.

Organizarea circulației.

Accesul în zonă se realizează pe str.Graurilor (prelungire).

Se propune dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată astfel:

- Constituirea unui drum public cu profil transversal de 10,0m care va lega str.Rimer Karoly de str.Graurilor;
- Lărgirea etapizată a str.Rimer Karoly și str.Graurilor la profil transversal de 9,0m; În dreptul terenului care a generat PUZ-ul profilul str.Rimler Karoly și str.Graurilor (prelungire) sunt reglementate (min 4,5 din ax pe partea beneficiarilor), terenul identificat cu nr.cad.214567 și 214559 fiind în domeniul public.

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public; Astfel, conform declarației autentificate notarial nr. 1647/01.11.2023, 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.Viorel Jurcut, în concordanță cu propunerea din PUZ.

Accesul la parcele se va realiza astfel

- din drumul public nou propus - loturile 2-4, 8-10;
- din str.Rimler Karoly - loturile 5 și 6;
- din str.Graurilor (prelungire) - loturile 1 și 7;
- Datorită diferenței de nivel, zonele de acces vor fi comune pentru loturile 2 cu 8, 3 cu 9 și 10, 4 cu 6 și 10. Loturile 6 și 10 vor avea câte 2 accese.

După aprobarea PUZ-ului și după parcurgerea procedurii descrisă la capitolul următor "Asigurarea utilitatilor" (adica după finalizarea rețelor 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 drumul de acces se află în proprietate privată, se instituie dreptul de servitute în favoarea tuturor beneficiarilor ulteriori ai loturilor construite 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 zonă, prin extinderea acestora pe cheltuiala beneficiarului, conform declarației autentificate notarial nr.1647/01.11.2023.

Drumul nou propus se va realiza pe cheltuiala beneficiarilor și va avea stratificație completă (inclusiv strat de uzură).

Până când se vor crea condițiile privind racordarea la rețeaua municipală de canalizare, pentru rețeaua de canalizare ce va deservi parcelele nou create, va fi necesară o stație de pompare care se va amplasa la frontul str.Rimler Karoly, pe o suprafață de teren de 20 mp ce se va dezmembra în acest sens.

Autorizarea construcțiilor pe parcelele nou create se va putea realiza doar după realizarea drumului public conform proiectului de drum și echiparea acestuia cu rețele edilitare (inclusiv stația de pompare.)

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 utilitati (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 rețelor 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 carui 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 carui 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.

Dupa 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 ducerea 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;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitectului Șef;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Arhitectului Șef;
- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, SC BRAVO IMOBILIARE SRL, prin grija Compartimentului Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin – Iulian

Oradea, 27 iunie 2024
Nr. 510

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

