



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 - Parcelare teren în vederea construirii de locuințe, reglementare acces, str. Vișinilor, nr.cad.166309, Oradea

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2024;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ URBANIZARE - Parcelare teren în vederea construirii de locuințe, reglementare acces, str. Vișinilor, nr.cad.166309, Oradea;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 281915/1 din data de 23.07.2024;

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat cu numărul 281915/2 din data de 23.07.2024, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Proiectul a fost elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 883/01.03.2023 (cu valabilitate până la data 01.03.2025), la inițiativa beneficiarului **BRAVO IMOBILIARE GRUP SRL** având ca scop urbanizarea zonei studiate, parcelarea terenului studiat în vederea construirii de locuințe, reglementare acces, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

- Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Vișinilor la vest, drumul public cu nr.cad.199353 la nord, la est, în rest de terenuri aflate în proprietate privată;
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent 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: S+P+E+R/M sau D+P+R/M, cu Hmax.coama = 12,0m.
- POT maxim admis = 35,0% CUT maxim admis = 0,9;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din str. Vișinilor la vest, drumul public cu nr.cad.199353 la nord, la est și din drumurile publice nou propuse;

Situația juridică

Suprafața zona studiată = 30.534,0mp; Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață de 27.669,0mp,0mp și este identificat cu nr.cad. 166309 înscris în CF nr. 166309, Oradea, proprietar [REDACTED] Există acord legalizat nr.1742/15.11.2023 al proprietarei [REDACTED] pentru propunerile din PUZ;

În prezent, terenul care a generat PUZ-ul este liber de construcții.

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelilor de apă, canalizare, energie electrică pe str. Livezilor, str. Poet Dimitrie Anghel, pe drumul public cu nr.cad.199353 la nord;

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), 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

Hotărăște:

Art.1. Aprobarea PUZ URBANIZARE - Parcelare teren în vederea construirii de locuințe, reglementare acces, str. Vișinilor, nr.cad.166309, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate.

Descrierea soluției propuse

Prin documentația de urbanism se propun următoarele:

- a) reglementare pe zona studiată;
- b) dezvoltarea etapizată a rețelei stradale pe zona supusa urbanizării;

Reglementări pentru zona studiată

- Terenul cu nr.cad.166309 se va dezmembra în 37 parcele construibile, din care 3 loturi (Lot1, Lot2 si Lot3 - funcțiune locuință, locuință + servicii/funcțiuni complementare locuirii, servicii/funcțiuni complementare locuirii);
- Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale (Lot 4 ÷ Lot 35) si bifamiliale (Lot 36 si Lot 37);
- Suprafața minimă lot: 480mp;
- POT = 35%; CUT = 0,9;
- Regim maxim de înălțime propus: S+P+1E/M, sau D+P+M pentru Loturile 1 ÷ 35 si D+P+E sau D+P+M pentru Loturile 36,37, cu Hmax.coama = 10,0m; Înălțimea maximă de 10,0m se poate depăși cu condiția obținerii unui aviz favorabil de la STS;
- Limita de implantare gard: 6,0m din axul străzii Vișinilor și din axul drumului propus spre sud, 4,50m din axul drumului public situat la nord, la est respectiv 4,50m din axul drumului median propus;
- Retrageri aliniament: min.12,0m din axul str. Vișinilor, min.10m din axul drumului propus spre sud, min.8,50m din axul drumului public situat la nord, la est respectiv min.8,50m din axul drumului median propus;
- Amplasarea anexelor va respecta prevederile codului civil;
- 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;
- Locuri de parcare: conform PUG – Anexa 2;
- Accesul auto și pietonal se va realiza din str. se va realiza din str. Vișinilor, din drumul public situat la nord (nr.cad.199353), din drumurile publice noi propuse (strada mediană și strada publică propusă spre sud);

Loturile 1,2:

- Funcțiuni admise: locuința, locuința + servicii/funcțiuni complementare locuirii, servicii/funcțiuni complementare locuirii;
- Retrageri aliniament:
- str.Visinilor: retragere de 6,0m de la noul aliniament (12m din axul str. Visinilor);
- str. mediana: retragere de 4m de la aliniament (8,50m din ax);

Lot 1:

- Retrageri laterala stanga: min.4,0m;
- Retrageri laterala dreapta: min.2,0m;
- Retrageri posterioara: min.9,0m;

Lot 2:

- Retrageri laterala stanga: min.2,0m;
- Retrageri laterala dreapta: min.4,0m;
- Retrageri posterioara: min.9,0m;

Lotul 3

- Funcțiuni admise: locuința, locuința + servicii/funcțiuni complementare locuirii, servicii/funcțiuni complementare locuirii;
- Retrageri aliniament: min 4,0m de la strazile propuse la sud si vest;
- Retrageri laterala stanga (la nord): min.4,0m;
- Retrageri posterioara (la est): min.9,0m spre lotul 36;

Loturile 4 ÷ 10, 12 ÷ 18, 21 ÷ 26, 29 ÷ 34,

- Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale;
- Retrageri aliniament:
- str.Visinilor: 6,0m de la aliniament (12m din ax);
- strada mediana: min 4,0m de la aliniament;
- strada sudica: min 4,0m de la aliniament (10,0m din ax);
- Retrageri laterala stanga (est): min.2,0m;
- Retrageri laterala dreapta (vest): min.3,0m;
- Retrageri posterioara:
- min.7,0m pentru Loturile 4 ÷ 8, Loturile 21 ÷ 26, Loturile 29 ÷ 34;
- min.6,0m pentru Loturile 9, 10, 17, 18,
- min.11,0m pentru Loturile 12 ÷ 16;

Loturile 36, 37

- Funcțiuni admise: locuințe bifamiliale;
- Retrageri aliniament: min 4,0m – de la strada propusa la sud;

- Retrageri laterala stanga: min.4,0m;
- Retrageri laterala dreapta: min.4,0m pentru Lotul 36 si min.7,0m pentru Lotul 37;
- Retrageri posterioara: min.20,0m pentru Lotul 36 si min.7,0m pentru Lotul 37;

Retrageri pentru Loturile de colt (Loturile 11, 19, 20, 27, 28, 35):

- Retrageri mejdia nordica: min.4,0m - pentru Loturile 11, 19, 20, 27, min.7,0m - pentru Loturile 28, 35;
- Retrageri mejdia vistica: min.3,0m - pentru Loturile 11, 19, 27, 35, min.6,0m - pentru Loturile 20, 28;
- Retrageri mejdia estica: min.4,0m - pentru Loturile 11, 19, 27, 35 si min.2,0m - pentru Loturile 20, 28;
- Retrageri mejdia sudica: min.4,0m - pentru Loturile 11, 19, 28, 35 si min.7,0m - pentru Loturile 20, 27;

Terenurile cu nr.cad. 166307 si nr.cad.179053

- Functiuni admise: locuinte unifamiliale;
- Retrageri aliniament: min.6,0m de la str.Visinilor, min.4,0m de la drumul public situat la nord (min.8,50m din axul drumului);
- Retrageri fata de mejdii: min.2,0m fata de mejdia estica, min.3,0m fata de mejdia vistica, min.10,0m fata de mejdia sudica;
- Pentru terenurile cu nr.cad.166307 si nr.cad.179053 este prevazut o reconfigurare/reasezare a parcelelor si un scenariu de mobilare conform plansa 06/U; In situatia in care nu se respecta propunerile prin acest PUZ, atunci reglementarile definitive pentru aceste 2 parcele (nr.cad.166307 si nr.cad.179053) se va stabili printr-un alt PUZ;

Circulatii si accese:

- Se propune:
 - largirea str. Visinilor la profil transversal de 12,0m;
 - largirea drumului public situat la nord (nr.cad.165941, nr.cad.199353) la profil transversal de 9,0m;
 - constituirea unui drum de legatura (cu profil transversal de 9,0m) intre strada situata la nord si strada propusa la sud;
 - drum public propus pe partea sudica a amplasamentului, cu profil transversal de 12,0m;
 - strada mediana propusa cu profil de 9,0m;
- Drumul de legatura (cu profil transversal de 9,0m, situat pe partea estica a amplasamentului studiat) intre strada situata la nord si strada propusa la sud, se va constitui din:
 - cota parte din terenul cu nr.cad.166309;
 - nr.cad.191181;
 - cota parte din terenurile cu nr.cad.192673, nr.cad.192674, nr.cad.192675, nr.cad.191182;
- In prima etapa, din terenul care a generat PUZ-ul, se propune:
 - largirea str. Visinilor la profil transversal de 12,0m (in dreptul amplasamentului studiat);
 - largirea drumului public situat la nord la profil transversal de 9,0m (in dreptul amplasamentului studiat);
 - constituirea unui drum de legatura (prevazut la profil transversal de 9,0m) intre strada situata la nord si strada propusa la sud (profil de 4,50m constituit in prima etapa);
 - constituire strada mediana propusa la profil de 9,0m;
 - constituirea drumului public propus pe partea sudica a amplasamentului, prevazut la profil transversal de 12,0m (profil de 6,0m constituit in prima etapa);
- Terenul necesar largirii drumurilor publice existente si constituirea drumurilor noi propuse, conform prezentei documentatii va trece din proprietate privata in domeniul public, etapizat;
- Drumurile nou propuse vor avea stratificatia completa conform standardelor in vigoare (inclusiv strat de uzura);
- La intocmirea documentatiei tehnice in vederea obtinerii autorizatiei de construire (parcels care a generat PUZ-ul) se va avea in vedere recomandările "Expertizei tehnice Af nr.806/2024 privind riscurile naturale de instabilitate ale masivului de pamant pentru amplasament" intocmita de catre expert tehnic Af.,conf.dr.ing. Bogdan Ion Alexandru;
- Pentru restul parcelelor situate in etapa 1, se va intocmi expertiza geotehnica pentru fiecare parcela in parte, iar la intocmirea documentatiilor tehnice (in vederea obtinerii autorizatiei de construire) se va avea in vedere recomandările expertizei geotehnice;

Asigurarea utilitatilor:

- Autorizatiile de construire pentru obiectivele de constructii din zonele urbanizate, se vor elibera doar dupa autorizarea lucrarilor destinate amenajarii tramei stradale, infrastructurii edilitare si dupa caz, a zonelor verzi .
- Autorizatiile de luare in folosinta a obiectivelor de constructii din zona urbanizata se vor elibera doar dupa cedarea catre administratia publica locala a suprafetelor de teren destinate organizarii tramei stradale (drum cu stratificatia completa conform standardelor in vigoare si alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local si dupa caz, a zonelor verzi, avand lucrarile de amenajare finalizate conform prevederilor legale in vigoare.

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. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Arhitect Șef - 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, **BRAVO IMOBILIARE GRUP SRL**, 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 - Lavinia



Oradea, 31 iulie 2024

Nr. 639

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