



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 de urbanizare (masterplan) – pentru dezvoltare zonă de locuințe individuale. Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale (cuplate și înșiruite) și dotări zona str.Episcop Ioan Alexi, nr.cad.156920, Oradea

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2025

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea *Planului Urbanistic Zonal de urbanizare (masterplan) – pentru dezvoltare zonă de locuințe individuale. Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale (cuplate și înșiruite) și dotări, zona str.Episcop Ioan Alexi, nr.cad.156920, Oradea*, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.3358/17.07.2024, la inițiativa beneficiarei **SC TERMOPRO EDIL SRL**, proiect elaborat către SC Valyria Studio SRL, 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

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 87119/1/21.02.2025

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 87119/2/21.02.2025 întocmit de Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona Oincea

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.Episcop Ioan Alexi

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafața de 5305,0mp, este identificat cu nr.cad.156920 înscris în CF nr.156920, (proprietar SC TERMOPRO EDIL SRL).

Rețele tehnico edilitare: În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare, pe str.Episcop Ioan Alexi,

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,

Ținând cont de prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art.139 alin. (3), lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărăște:

Art.1. Se aprobă *Planul Urbanistic Zonal de urbanizare (masterplan) – pentru dezvoltare zonă de locuințe individuale. Parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale (cuplate și înșiruite) și dotări, zona str.Episcop Ioan Alexi, nr.cad.156920, 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:

- 1) Etapizarea procesului de urbanizare în 4 etape, prima etapă reglementându-se prin prezenta documentație iar celelalte trei etape vor fi studiate prin alte documentații de urbanism de tip PUZ
- 2) Parcelarea terenului care a generat PUZ-ul, rezultând 17 loturi;
 - un lot (lot 1) destinat construirii unui imobil cu funcțiune mixtă (comerț/servicii compatibile cu locuirea la parter și locuință la etaj)

- 4 loturi (loturile 2, 3, 14, 15) destinate construirii de locuințe în sistem cuplat;
- 10 loturi (loturile 4-13) destinate construirii de locuințe înșiruite
- un lot (lot 16) destinat constituirii unui drum privat de acces;
- un lot (lot 17) destinat amenajării unei zone verzi de folosință comună

3) Stabilirea reglementărilor urbanistice pentru etapa I (care cuprinde terenul identificat cu nr.cad.156920)

Pe zona reglementată în etapa 1 se propun 3 subzone funcționale

a) subzona A (lot 1)

- funcțiuni predominante; comerț/servicii compatibile cu locuirea la parter și locuință la etaj
- H max: 12,0m în punctul cel mai înalt, regim de înălțime S+P+E+R/M, D+P+E/M
- POT max = 35,0%, CUT max = 0,9;
- retragere gard – min 6,0m din axul str.Episcop Ioan Alexi
- retragerea față de aliniament: min 6,0m de la aliniamentul str.Episcop Ioan Alexi, respectiv min 2,5m de la aliniamentul drumului privat de acces;
- retrageri față de mejdiile laterale: min 3,0m,
- retrageri față de mejdiile posterioare - min 6,0m,
- se vor amenaja min 2 locuri de parcare în incintă

b) Subzona B (loturile 2,3,14,15)

- funcțiuni predominante; locuințe individuale dispuse în sistem cuplat
- H max: 12,0m în punctul cel mai înalt, regim de înălțime S+P+E+R/M, D+P+E/M
- POT max = 35,0%, CUT max = 0,9;
- retragerea față de aliniament: min 2,5m de la aliniamentul drumului privat de acces;
- retrageri față de mejdiile laterale: pe una din mejdii, min 3,0m față de cealaltă mejdie,
- retrageri față de mejdiile posterioare - min 6,0m
- se va amenaja câte un loc de parcare în incintă pentru fiecare lot

c) Subzona C (loturile 4-13)

- funcțiuni predominante; locuințe individuale dispuse în sistem înșiruit
- H max: 12,0m în punctul cel mai înalt, regim de înălțime S+P+E+R/M, D+P+E/M
- POT max = 45,0%, CUT max = 0,9;
- retragerea față de aliniament: min 2,5m de la aliniamentul drumului privat de acces;
- retrageri față de mejdiile laterale: între mejdii (loturile 5, 6, 7, 10, 11, 12) min 3,0m față de mejdia dreaptă (loturile 8,

13)

- retrageri față de mejdiile posterioare - Clădirile se vor amplasa în adâncimea maximă de 15,0m de la aliniamentul drumului privat de acces

- locurile de parcare aferente fiecărui lot în parte sunt incluse în profilul drumului de acces

d) Zone verzi

- Se propune amenajarea unei zone verzi de folosință comună (lot 17) în suprafață de 282 mp
- De-a lungul drumului privat de acces se vor amenaja insule de spații verzi, alternate cu locuri de parcare
- Zone verzi amenajate pe sol natural – 528 mp (9,96% din suprafața terenului). Drumul de acces și parcarile incluse în profilul drumului vor fi amenajate cu dale inierbate

Organizarea circulației.

Accesul la amplasament se realizează pe str.Episcop Ioan Alexi. Pe partea beneficiarului este asigurată distanța de 6,0m din ax, așa cum rezultă din planșa Reglementări corelată cu documentațiile privind reglementarea profilului transversal al str.Episcop Ioan Alexi operate în zonă.

Accesul la parcele se va realiza indirect din str.Episcop Ioan Alexi pe drumul privat (lot 16) cu profil transversal de 9,0m prevăzut cu zonă de întoarcere. Lotul 1 va avea acces pietonal și din str.Episcop Ioan Alexi

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora pe cheltuiala beneficiarilor, conform declarației autentificate notarial.nr.95/27.01.2025

Autorizarea construcțiilor pe parcelele nou create se va putea realiza doar după realizarea drumului privat de acces și echiparea acestuia cu rețele edilitare (apă, canalizare, energie electrică)

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-

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 Compartimentului Urbanism si Avize;

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea;
- Compartimentul Urbanism și Avize,
- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, **SC TERMOPRO EDIL SRL**, prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Direcția Juridică, prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin - Iulian

Oradea, 27 februarie 2025
Nr. 94

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate 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