



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

ÎN D. ARHITECT, ȘEF
436

Proiect de HOTĂRÂRE privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal - Parcelare teren pentru locuințe individuale zona str.Cartier Podgoria, nr.cad.195536, Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.205837/2/19.05.2023, întocmit de către Direcția Arhitecti Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Parcelare teren pentru locuințe individuale, zona str.Cartier Podgoria, nr.cad.195536, Oradea, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.318/27.01.2023, la inițiativa beneficiarului [REDACTED] proiect elaborat de către arh.Dan Costa, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind parcelarea a unui teren situat în zona de dealuri, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona de dealuri, zona cu potențial mediu și maxim de alunecare.

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR Lil - locuințe cu regim mic de înălțime dispuse în zone de livezi și vii;

Legătura zonei cu rețeaua strădală a municipiului se realizează pe str.Cartier Podgoria

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafața de 3566,0 mp este identificat cu nr.cad.195536 înscris în CF nr.195536, (proprietari [REDACTED]);

Rețele tehnico-edilitare: În zona 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 proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În baza art.129 alin.2, lit.c) și alin.6, lit.c) și art.139, alin.3, lit.e) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru locuințe individuale, zona str.Cartier Podgoria, nr.cad.195536, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Zona de studiu a PUZ-ului coincide cu terenul care a generat PUZ-ul identificat cu nr. cad. 195536, iar circulația și dezvoltarea rețelei stradale se studiază între cele două ramuri a str.Cartier Podgoria și limita sudică a UTR Lil
Prin documentația de urbanism se propun următoarele obiective:

1. Parcelarea terenului studiat;
2. Stabilirea reglementărilor urbanistice la nivel de parcele;
3. Dezvoltarea rețelei stradale;

1. Terenul care a generat PUZ-ul se va dezmembra în 5 loturi: 3 loturi destinate construirii de locuințe individuale (S_{min} = 950,0 m), și două loturi destinate lărgirii drumurilor adiacente

2. Reglementări urbanistice pe subzonele funcționale

- regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;

- funcțiuni predominante: locuințe individuale sau semicolective;
- H max: Regim maxim de înălțime = S+P+E+M/Er, D+P+E/M;
- POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9;
- retragerea față de aliniament; minim 6,0m de la aliniamentul str.CartierPodgoria, minim 3,0m de la aliniamentul drumurilor publice identificate cu nr.cad.182057 si nr.topo.2123;

- retrageri față de mejdii: minim 3,0m fata de mejdia nordica, min 6,0m fata de mejdia estica, respectiv mejdia vestica

La întocmirea documentațiilor tehnice în vederea obținerii autorizațiilor de construire se vor avea în vedere recomandările "Expertizei tehnice privind riscul natural de pierdere a stabilității terenului de fundare" întocmită de către expert ethnic Af.ing.Ioan Petru Boldurean

3.Dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată

Accesul la amplasament se va realiza pe str.CartierPodgoria

Accesul la parcele se va realiza astfel: lotul 1 va avea acces din str.Cartier Podgoria (cu posibilitatea amenajării unui acces și din drumul identificat cu nr.topo.2123); lotul 2 va avea acces din drumul identificat cu nr.topo.2123; lotul 3 va avea acces din drumul public identificat cu nr.cad.182057;

Se propune

- lărgirea str.Cartier Podgoria, în dreptul amplasamentului studiat la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor),

- lărgirea etapizată a drumurilor publice identificate cu nr.cad.182057 și nr.topo.2123 la profil transversal de 9,0m

Terenul necesar lărgirii drumurilor publice va trece din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarației autentificate notarial cu nr.741/12.05.2023, beneficiarii PUZ-ului se angajează ca vor renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform planului de amplasare și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmit de către ing.Traian Marian Hodorog, în concordanță cu propunerile din PUZ, teren ce va trece în proprietatea municipiului Oradea; După aprobarea PUZ-ului documentația cadastrală și actul de renunțare se vor înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija initiatorului PUZ-ului, urmând ca apoi, terenul respective să treacă în domeniul public, cu destinația de drum public

Asigurarea utilitatilor:

Asigurarea utilitatilor (alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare) se va realiza prin bransare la rețelele existente în zona, prin extinderea acestora prin grija și pe cheltuiela beneficiarilor, conform declarației autentificate notarial nr.780/19.05.2023

Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru extinderea rețelilor de utilități (apa, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), urmând ca aceste dotări să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ; Aceasta mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului Sef

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:

- Compartimentul Urbanism și Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zona [REDACTAT], prin grija Compartimentului Urbanism și Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Direcția Patrimoniu Imobiliar
- Direcția Juridică
- Primarul Municipiului Oradea;
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PRIMAR
Florin Birta



PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Nr. înregistrare: 205837/2

Data: 19.05.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal - Parcelare teren
pentru locuinte individuale
zona str.Cartier Podgoria, nr.cad.195536, Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.197135/12.05.2023, în faza de PUZ, proiect întocmit de către arh.Dan Costa, specialist cu drept de semnatura RUR, s-a elaborat la initiativa beneficiarului [REDACTED], în baza certificatului de urbanism nr.318/27.01.2023, în scopul stabilirii condițiilor de parcelare a unui teren situat în zona de dealuri, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

Incadrarea în localitate. Situația existentă

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona de dealuri, zona cu potențial mediu și maxim de alunecare.

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR Lil - locuinte cu regim mic de înălțime dispuse în zone de livezi și vii;

Legătura zonei cu rețeaua strădală a municipiului se realizează pe str.Cartier Podgoria

Situația juridică

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafața de 3566,0mp este identificat cu nr.cad.195536 înscris în CF nr.195536, (proprietari Cristoltan Darius Razvan și Cristoltan Camelia Anamaria);

Rețele tehnico-edilitare: În zona există rețele de energie electrică, apă și canalizare.

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Zona de studiu a PUZ-ului coincide cu terenul care a generat PUZ-ul identificat cu nr. cad. 195536, iar circulația și dezvoltarea rețelei stradale se studiază între cele două ramuri a str.Cartier Podgoria și limita sudică a UTR Lil

Prin documentația de urbanism se propun următoarele obiective:

1. Parcelarea terenului studiat;
2. Stabilirea reglementărilor urbanistice la nivel de parcele;
3. Dezvoltarea rețelei stradale;

1.Terenul care a generat PUZ-ul se va dezmembra în 5 loturi: 3 loturi destinate construirii de locuinte individuale ($S_{min} = 950,0m$), și două loturi destinate lărgirii drumurilor adiacente

2.Reglementări urbanistice pe subzonele funcționale

- regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale sau semicolective;
- H max: Regim maxim de înălțime = $S+P+E+M/Er$, $D+P+E/M$;
- POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9;
- retragerea față de aliniament; minim 6,0m de la aliniamentul str.Cartier Podgoria, minim 3,0m de la aliniamentul drumurilor publice identificate cu nr.cad.182057 și nr.topo.2123;
- retrageri față de mejdii: minim 3,0m față de mejdia nordică, min 6,0m față de mejdia estică, respectiv mejdia vestică

La întocmirea documentațiilor tehnice în vederea obținerii autorizațiilor de construire se vor avea în vedere recomandările "Expertizei tehnice privind riscul natural de pierdere a stabilității terenului de fundare" întocmită de către expert ethnic Af.ing.Ioan Petru Boldurean

3.Dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată

Accesul la amplasament se va realiza pe str.Cartier Podgoria

Accesul la parcele se va realiza astfel: lotul 1 va avea acces din str.Cartier Podgoria (cu posibilitatea amenajării unui acces și din drumul identificat cu nr.topo.2123); lotul 2 va avea acces din drumul identificat cu nr.topo.2123; lotul 3 va avea acces din drumul public identificat cu nr.cad.182057;

Se propune

- lărgirea str.Cartier Podgoria, în dreptul amplasamentului studiat la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor),

- lărgirea etapizată a drumurilor publice identificate cu nr.cad.182057 și nr.topo.2123 la profil transversal de 9,0m

Terenul necesar lărgirii drumurilor publice va trece din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarației autentificate notarial cu nr.741/12.05.2023, beneficiarii PUZ-ului se angajează ca vor renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform planului de amplasare și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmit de către ing.Traian Marian Hodorog, în concordanță cu propunerile din PUZ, teren ce va trece în proprietatea municipiului Oradea; După aprobarea PUZ-ului documentația cadastrală și actul de renunțare se vor înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija initiatorului PUZ-ului, urmând ca apoi, terenul respective să treacă în domeniul public, cu destinația de drum public;

Asigurarea utilitatilor:

Asigurarea utilitatilor (alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare) se va realiza prin bransare la rețelele existente în zona, prin extinderea acestora prin grija și pe cheltuielile beneficiarilor, conform declarației autentificate notarial nr.780/19.05.2023;

Prezentul PUZ a obținut:

- aviz de oportunitate nr.7/12.01.2023;
- aviz Arhitect-Sef nr.341/02.03.2023
- aviz nr.6020230224912/07.03.2023 de la SDEE Transilvania Nord SA;
- aviz nr.3635/17.02.2023 de la Compania de Apă Oradea;
- aviz nr.17278/06.02.2023 de la STS
- decizia nr.313/13.03.2023 de la Agenția pentru Protecția Mediului Bihor;
- expertiza geotehnică nr.4/2023 întocmită de către expert tehnic Af.ing.Ioan Petru Boldurean
- Raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.191040/09.05.2023; În perioada destinată consultării publicului nu au existat obiecțiuni;

În baza art.129 alin.2, lit.c) și alin.6, lit.c) privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

PROPUNEM CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Art.1 Aprobarea Planului Urbanistic Zonal– Parcelare teren pentru locuințe individuale, zona str.Cartier Podgoria, nr.cad.195536, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate:

Zona de studiu a PUZ-ului coincide cu terenul care a generat PUZ-ul identificat cu nr. cad. 195536, iar circulația și dezvoltarea rețelei stradale se studiază între cele două ramuri a str.Cartier Podgoria și limita sudică a UTR Lil

Prin documentația de urbanism se propun următoarele obiective:

1. Parcelarea terenului studiat;
2. Stabilirea reglementărilor urbanistice la nivel de parcele;
3. Dezvoltarea rețelei stradale;

1. Terenul care a generat PUZ-ul se va dezmembra in 5 loturi: 3 loturi destinate construirii de locuinte individuale ($S_{min} = 950,0m$), si doua loturi destinate largirii drumurilor adiacente

2. Reglementari urbanistice pe subzonele functionale

- regim de construire: izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale sau semicolective;
- H max: Regim maxim de inaltime = $S+P+E+M/Er$, $D+P+E/M$;
- POT max = 35,0%; - CUT max = 0,9;
- retragerea față de aliniament; minim 6,0m de la aliniamentul str. Cartier Podgoria, minim 3,0m de la aliniamentul drumurilor publice identificate cu nr.cad.182057 si nr.topo.2123;
- retrageri față de mejdii: minim 3,0m fata de mejdia nordica, min 6,0m fata de mejdia estica, respectiv mejdia vestica

La intocmirea documentatiilor tehnice in vederea obtinerii autorizatiilor de construire se vor avea in vedere recomandarile "Expertizei tehnice privind riscul natural de pierdere a stabilitatii terenului de fundare" intocmita de catre expert ethnic Af.ing. Ioan Petru Boldurean

3. Dezvoltarea retelei stradale pe zona studiata

Accesul la amplasament se va realize pe str. Cartier Podgoria

Accesul la parcele se va realize astfel: lotul 1 va avea acces din str. Cartier Podgoria (cu posibilitatea amenajarii unui acces si din drumul identificat cu nr.topo.2123); lotul 2 va avea acces din drumul identificat cu nr.topo.2123; lotul 3 va avea acces din drumul public identificat cu nr.cad.182057;

Se propune

- largirea str. Cartier Podgoria, in dreptul amplasamentului studiat la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor),

- largirea etapizata a drumurilor publice identificate cu nr.cad.182057 si nr.topo.2123 la profil transversal de 9,0m

Terenul necesar largirii drumurilor publice va trece din proprietate privata in domeniul public. Astfel, conform declaratiei autentificate notarial cu nr.741/12.05.2023, beneficiarii PUZ-ului se angajeaza ca vor renunta la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltarii retelei stradale conform planului de amplasare si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire intocmit de catre ing. Traian Marian Hodorog, in concordanta cu propunerile din PUZ, teren ce va trece in proprietatea municipiului Oradea; Dupa aprobarea PUZ-ului documentatia cadastrala si actul de renuntare se vor inregistra la Directia Patrimoniu Imobiliar, prin grija initiatorului PUZ-ului, urmand ca apoi, terenul respective sa treaca in domeniul public, cu destinatia de drum public;

Asigurarea utilitatilor:

Asigurarea utilitatilor (alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare) se va realiza prin bransare la retelele existente in zona, prin extinderea acestora prin grija si pe cheltuiala beneficiarilor, conform declaratiei autentificate notarial nr.780/19.05.2023

Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru extinderea retelelor de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ";

Aceasta mentiune se va inscrie in CF, prin grija Directiei Juridice si in autorizatiile de construire eliberate pentru constructiile de pe parcelele studiate, prin grija Institutiei Arhitectului Sef

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii lor

Arhitect sef
Radu Fortis

Vizat GIS – Cioflan Carmen

consilier,
Camelia Ciente



România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. înregistrare: 205837/2

Data: 19.05.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PUZ - Parcelare teren
pentru locuințe individuale
zona str.Cartier Podgoria, nr.cad.195536, Oradea

Prin prezentul referat, în calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Parcelare teren pentru locuințe individuale, zona str.Cartier Podgoria, nr.cad.195536, Oradea*

Documentația elaborată de către arh.Dan Costa, specialist cu drept de semnătură RUR, proiect nr.29/2022, la inițiativa beneficiarului [REDACTED] a fost înregistrată cu nr.197135/12.05.2023;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele solicitate prin certificatul de urbanism urbanism nr.318/27.01.2023;

P.U.D-ul a fost avizat de Direcția Arhitect Șef (aviz nr.341/02.03.2023, fundamentat tehnic de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată).

Documentația de urbanism a fost supusă procedurii de consultare a publicului întocmindu-se raportul procesului de informare și consultare a publicului nr.191040/09.05.2023;

Planul Urbanistic Zonal, va avea o valabilitate de 5 ani.

Ca urmare a celor mai sus menționate, având în vedere competențele Consiliului Local prevăzute de art.129 alin.6, lit.c privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019,

PROPUN:
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal – *Parcelare teren pentru locuințe individuale, zona str.Cartier Podgoria, nr.cad.195536, Oradea*

1
INITIATOR
PRIMAR
Florin Birta



Primăria Municipiului Oradea

Directia Arhitect Sef

Compartimentul Avizări

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Aprob,
Florin Birta
Primar



Nr. înregistrare: 191040

Data: 09.05.2023

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind

Planul Urbanistic Zonal- Parcelare teren pentru construire locuinte, str.Cartier Podgoria, nr.cad.195536, Oradea

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.123985/14.03.2023, in vederea desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, a fost elaborata de catre arh.Costa Dan, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarului

in cadrul procesului de informare si consultare a publicului, Primaria municipiului Oradea a intreprins urmatoarele actiuni:

- in 02.02.2023 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind intentia de elaborare a documentatiei de PUZ- Parcelare teren pentru construire locuinte, str.Cartier Podgoria, nr.cad.195536, Oradea si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;
- s-a montat in 03.02.2023, panoul informativ in zona studiata;
- in 30.03.2023 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind elaborarea documentatiei de urbanism PUZ- Parcelare teren pentru construire locuinte, str.Cartier Podgoria, nr.cad.195536, Oradea si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;
- in perioada **31.03.2023-28.04.2023** - organizarea consultarii documentatiei de urbanism;
- in data de **29.03.2023** s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse in zona de studiu, conform declaratiei notariale 210/02.02.2023.
- in 30.03.2023 s-au montat panourile informative in zona studiata.

In perioada **31.03.2023-28.04.2023** **nu au fost inregistrate adrese cu obiectiuni** privind reglementarile propuse prin documetatia de urbanism.

In acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal in forma avizata prin avizul Arhitectului-Sef nr. 341/02.03.2023, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 318/27.01.2023.

Arhitect Sef
Radu Fortis

Director exec. adj.
Adriana Lipoveanu

Consilier
Alina Cadar