

HOTARARE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reconversie functionala din zona de servicii generale in zona comerciala centrala, str. Mihail Kogalniceanu, nr.26 – Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.370521/06.12.2016, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef - Biroul Avizări Planuri Urbanistice CMUAT prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal *Reconversie functionala din zona de servicii generale in zona comerciala centrala, str.Mihail Kogalniceanu, nr.26, Oradea*, elaborat la inițiativa beneficiarei beneficiarei SC MACABEI SERV SRL, in baza certificatului de urbanism nr.2484/02.06.2016, avand ca scop reconversia functionala a incintei fostei fabrici Vinalcool Bihor SA in subzona comerciala centrala, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Terenul studiat este situat in zona centrala a municipiului, mai precis in Ansamblul Urban Centrul Istoric Oradea.

Conform Regulamentului aferent Strategiei de Dezvoltare a municipiului Oradea, in vigoare la data avizarii PUZ-ului, terenul studiat era amplasat in zona functionala C8 destinata serviciilor generale

Conform noului PUG al municipiului Oradea aprobat cu HCL nr.501/2016, valabil de la data de 01.10.2016, terenul studiat este situat in zona functionala ZCP 01/4 – Zona construita protejata - Orașul Nou - Sud.

In prezent, in incinta exista 9 corpuri de cladire in care se desfasoara diferite tipuri de activitati (alimentatie publica, statie ITP, spalatorie auto, depozit de mobila, atelier mecanic, atelier mestesugaresc, birouri, parcare autobuze) incompatibile atat cu zona centrala cat si intre ele.

Reconversia functionala propusa este oportuna, avand in vedere Strategia de Dezvoltarea a municipiului Oradea care prevede relocarea activitatilor industriale sau poluante (fonic, chimic, estetic..) catre zonele periferice ale localitatii sau in parcurile industriale.

Legatura zonei cu rețeaua stradală a municipiului Oradea se realizeaza pe str.Mihail Kogalniceanu si str.1848 .

Amplasamentul care a generat PUZ-ul, in suprafata de 4100,0mp, este identificat cu nr.topo.3145/8, 3147/2, 3145/10, 3145/12, 3147/6, in proprietatea beneficiarei SC MACABEI SERV SRL.

Rețele tehnico edilitare: zona este deservita de rețele de energie electrica, apa si canalizare, gaz, telefonie.

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. 36 alin.2 lit. c, alin. 5 lit. c) și art. 45 alin.2 lit. e) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

H o t ă r ă ș t e:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Reconversie functionala din zona de servicii generale in zona comerciala centrala, str.Mihail Kogalniceanu, nr.26, Oradea*, cu propunerile de organizare urbanistica a zonei si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Propuneri- Reglementari urbanistice

Funcțiuni admise: Locuințe individuale și colective, imobile cu funcțiune mixtă, funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism;

Funcțiuni interzise: Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare; construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public (treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată); comerț și alimentație publică practicate prin vitrine, garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților ; instalații exterioare, montate pe fațadele imobilelor; elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico- edilitare; publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile ; depozite, comerț en-gros; producție;

POT maxim = 75,0%; CUT maxim =2,0; Regim maxim de inaltime: P+2E+M.

Reglementari urbanistice pentru incinta studiata

Intrucat unele dintre activitatile care se desfasoara in prezent in incinta sunt incompatibile cu zona centrala, prin prezenta documentatie se propune reconversia functionala a intregii incinte (astfel incat toate activitatile sa fie compatibile intre ele, realizandu-se totodata o separare a functiunilor) si organizarea acestora din punct de vedere al acceselor, circulatiei in incinta, amenajare de locuri de parcare si zone verzi aferente functiunilor propuse.

Functiuni propuse: alimentatie publica, birouri, comert (magazin mobila, magazin piese auto, magazin piese metalice), spalatorie si cosmetica auto;

- POT = 63,0%; CUT = 0,80;

- Regim maxim de inaltime: S+P+E (cladirile existente nu-si modifica regimul de inaltime);

- Cladirile existente vor fi supuse unui proces de refunctionalizare, reabilitare si modernizare; Pentru corpul C1 se interzice desfiintarea totala sau partiala, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice; Interventiile vor fi detip reabilitare si modificari interioare; sunt permise refunctionalizari si recompartimentari partiale , cu conditia neafectarii elementelor istorice valoroase.

- Amenajarea incintei (locuri de parcare, spatii verzi, accese..) se va realiza conform propunerii prezentate in plansa U05;

- Accesul auto in incinta se va realiza doar din str.1848 iar accesul pietonal se va realiza atat din str.Mihail Kogalniceanu cat si din str.1848;

Echiparea tehnico-edilitara

Avand in vedere ca zona este complet echipata din punct de vedere al utilitatilor, incinta este racordata la retelele edilitare existente;

Art.2 .Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ au un termen de valabilitate de **5 ani** de la data aprobarii lor, perioada in care se va obtine cel putin o autorizatie de construire in zona studiata..

Art.3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentului Urbanism si Avize

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, SC MACABEI SERV SRL, prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Buhaș Camelia – Liana

Oradea, 20 decembrie 2016
Nr. 918

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

Hotărârea a fost adoptată unanimitate de voturi "pentru"