

HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire imobil de locuinte colective cu functiuni complementare, str. Avram Iancu, nr.11, nr.cad.196538– Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 405284/19.10.2018, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire imobil de locuinte colective cu functiuni complementare, str. Avram Iancu, nr.11, nr.cad.196538– Oradea, elaborat la inițiativa beneficiarelor beneficiarei SC DELTA PREMIUM RESIDENCE SRL, reprezentată prin Corchis Gheorghe, în baza certificatului de urbanism nr. 3731/14.07.2017, în scopul stabilirii condițiilor privind construirea unui imobil de locuinte colective cu functiuni complementare, stabilirea reglementărilor urbanistice, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

Zona studiată se află în intravilanul localității ORADEA în partea centrală a acesteia fiind delimitată de strazile Avram Iancu, Kogalniceanu și Sucevei. Zona s-a dezvoltat ca o zonă de trecere și contact între funcțiunea de locuire individuală sau semi-colectivă și cea de servicii/comert specifică zonei centrale a orașului.

Circulația auto și pietonală, în zona studiată se va desfășura pe strazile existente: str. Mihai Kogalniceanu, str. Rachetei și str. Demetriu Teiusanu, care se va prelungi până în str. Avram Iancu, cu păstrarea profilului transversal de 9,0m;

Accesul la amplasament se realizează pe str. Avram Iancu;

Terenul studiat, în suprafața totală de 2786,0mp, este identificat cu nr.cad.196538 înscris în CF nr.196538 în proprietatea beneficiarei SC COMPLEX DELTA SRL, cu drept de suprafață autentificat sub nr.1264/2017 în favoarea SC DELTA PREMIUM RESIDENCE SRL.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Rețele tehnico edilitare: Din punct de vedere al rețelilor tehnico edilitare, zona este deservită de rețele de energie electrică, energie termică, canalizare, apă, 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

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Construire imobil de locuinte colective cu functiuni complementare, str. Avram Iancu, nr.11, nr.cad.196538– Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate:

- Prezenta documentație de urbanism are ca scop definirea funcțiunii zonei studiate, accesul la amplasamentul studiat, dezvoltarea rețelei de drumuri și profilele transversale ale acestora, aliniamentele impuse, regimul de înălțime maxim și retragerile clădirilor, gradul de ocupare, circulația și regimul juridic al terenurilor, dezvoltarea infrastructurii utilitare;
- În urma adresei DPC 1056/06.06.2017 a Ministerului Culturii-Direcția Patrimoniu Cultural și a Avizului final nr.423/U/2017 se impune studierea unui PUZ pentru insula formată din strada Avram Iancu, strada Sucevei și strada Mihai Kogalniceanu, având suprafața de 50.880,0mp.

Reglementări pentru conservarea caracterului istoric :

- In urma analizei din studiul Istoric au fost evidentiata o serie de cladiri cu fatade deosebite (strada Sucevei) respectiv o cladire (casa Bleier) cu valoare arhitecturala mare. Fata de aceste cladiri sunt interzise orice interventii in afara de cele de conservare/refacere.
- Grad mediu de protectia pentru strada Kogalniceanu si str.Sucevei. Grad maxim de protectie pentru cladirile de pe strada Sucevei 67-75. Grad mic de protectie pe strazile Rachetei-Teiusanu cu permisiunea demolarii unor cladiri cu grad mare de uzura sau care nu justifica reabilitarea.
- Trama stradala propusa si parcelarul existent are in vedere conservarea parcelarului din latura estica a strazii Avram Iancu si reconfigurarea parcelarului de pe latura vestica a strazii unde lipsa de valoare ambientala sau arhitecturala a cladirilor existente permite acest lucru.
- Se are in vedere continuarea strazii Colonel Buzoianu cu strapungerea strazii Teiusanu, refacand astfel o strada existenta in perioada interbelica.

Prin tema de proiectare se propune:

- Stabilirea zonelor functionale cu reglementarile aferente in zona de studiu,
- Construirea unui imobil de locuinte colective cu functiuni complementare,
- reglementarea si modernizarea circulatiei in zona studiata;

Reglementari generale pentru zona studiata (zona cuprinsa intre str. Avram Iancu, str. Sucevei si str. Kogalniceanu)

Zona studiata a fost subimpartita in subzone (cu 6 zone functionale), folosind drept suport concluziile din Studiul Istoric, dupa cum urmeaza:

- subzona Z2a -Tronsonul strazii Avram Iancu de la sediul ISU Bihor pana la intersectia cu strada Sucevei;
- Subzonele Z1 si Z2a si Z2b (Tronsonul strazii Sucevei de la intersectia cu strada Avram Iancu pana la intersectia cu strada M.Kogalniceanu);
- Subzonele Z3-Z3b-Z4 (Tronsonul strazii Kogalniceanu intre strada Sucevei/Teiusanu si Teiusanu/Avram Iancu);
- Subzona Z4- Z3b (Strada Teiusanu - tronson vechi si pana la strada Rachetei) ;

Zona functionala Z1 (cuprinzand imobilele: str.Sucevei nr.67, nr.69, nr.71, nr.73, nr.75)

- Zona de locuinte colective/semicolective cu fatade deosebite cu masuri de conservare/refacere si interventii in planul secund. Grad maxim de protectie pentru cladirile de pe strada Sucevei 67-75;

Zona functionala Z2a (cuprinzand imobilele: str.Avram Iancu nr.11, nr.11A, nr.13, nr.15, nr.17, str. Sucevei nr.63, nr.65)

- Functiuni: Zona de locuinte colective/semicolective si functiuni complementare;
- Regim maxim de inaltime: S+P+3+Er(M), cu reconfigurarea strazii Avram Iancu prin alinierea viitoarelor cladiri cu sediul ISU; Pentru cladirile situate pe str. Sucevei, in vecinatatea intersectiei cu str.Avram Iancu se modifica retragerea fata de aliniament;
- POTmaxim=60% - pentru parcele comune, POTmaxim=75% - pentru parcele de colt;
- POTmaxim=85% - pentru parcele ce include garaje/parcage colective;
- CUT maxim = 1,6 - pentru parcelele comune; CUT maxim = 2,0 - pentru parcelele de colt; CUT maxim = 2,4 - pentru parcele ce includ cladiri cu garaje / parcage colective cu acces public;
- Pentru parcela ce a generat PUZ-ul:
 - Regim maxim de inaltime propus: S(D)+P+3E+Er(M), cu Hmax.= 14m la aliniamentul stradal, Hmax.=17m pentru etajul retras;
 - POT propus = 50%, CUT maxim propus= 2,40;

Zona functionala Z2b (cuprinzand imobilele: str.Sucevei nr.77, nr.79, nr.81, nr.83, str. M.Kogalniceanu nr.68, nr.70, nr.72, nr.74, nr.76)

- Functiuni: Zona de locuinte colective/semicolective si functiuni complementare;
- Regim maxim de inaltime: S+P+2+Er;
- POTmaxim=60% - pentru parcele comune, POTmaxim=75% - pentru parcele de colt;
- POTmaxim=85% - pentru parcele ce include garaje/parcage colective;
- CUT maxim = 1,6 - pentru parcelele comune; CUT maxim = 2,0 - pentru parcelele de colt; CUT maxim = 2,4 - pentru parcele ce includ cladiri cu garaje / parcage colective cu acces public;

Zona functionala Z3 si Z3b (cuprinzand imobilele: str. D.Teiusanu nr.14, nr.16, str. M.Kogalniceanu nr.54, nr.64, nr.66,)

- Functiuni: Zona de locuinte colective/semicolective si functiuni complementare;
- Regim maxim de inaltime: S+P+2+Er;
- POTmaxim=60% - pentru parcele comune, POTmaxim=75% - pentru parcele de colt;

- POTmaxim=85% - pentru parcele ce include garaje/parcage colective;
- CUT maxim = 1,6 - pentru parcelele comune; CUT maxim = 2,0 - pentru parcelele de colt; CUT maxim = 2,4 - pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcage colective cu acces public;

Zona functionala Z4 – (cuprinzand imobilele: str. D.Teiusanu nr.2, nr.3, nr.4, nr.5, nr.6, nr.8, nr.8A, nr.8B, nr.10, nr.12, str. M.Kogalniceanu nr.56, nr.58, nr.60, nr.60A, nr.62, str.Rachetei nr.1)

- Functiuni: Zona de locuinte individuale;
- Regim maxim de inaltime: S+P+2;
- POTmaxim=60% - pentru parcele comune, POTmaxim=75% - pentru parcele de colt;
- CUTmaxim = 1,6 - pentru parcelele comune; CUTmaxim = 2,0 - pentru parcelele de colt;
- Grad mic de protectie pe strazile Rachetei-Teiusanu cu permisiunea demolarii unor cladiri cu grad mare de uzura sau care nu justifica reabilitarea.

Regimul maxim de inaltime prevazut in zonele functionale Z1, Z2a, Z2b, Z3, Z3b, Z4 sunt prevazute pentru dezvoltarile in viitor, ne instituind obligativitate pentru cladirile existente in prezent.

Se vor aplica reglementarile specifice ZCP 01 - Zona Construita Protejata - Zona Centrala respectiv SZCP 01_2- Orasul Nou-Vest, tinand cont de zonele functionale (Z1, Z2a, Z2b, Z3, Z3b, Z4) care au fost stabilite in acest PUZ .

Sunt permise reglementari diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea cladirilor fata de aliniament, relatiile fata de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, inaltimea cladirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului instituite prin PUZCP.

Modernizarea circulatiei in zona zona de studiu

In conformitate cu Master plan Oradea 2030 pentru strada Avram Iancu sunt prevazute o serie de propuneri de dezvoltare printre care:

- realizarea unei ramificatii suplimentare ale retelei de tramvai pentru legarea zonei de dezvoltare din jurul Universitatii (cap.3.2.1);
- pentru cresterea atractivitatii strazii Avram Iancu pentru pietoni, biciclisti si transport public se propune, pe termen lung, ca posibilitate de dezvoltare largirea amprizei prin realinierea si restructurarea frontului vestic;
- In acest context se preconizeaza reconfigurarea strazii Avram Iancu pentru dezvoltarea componentei pietonale, ciclistice si vegetale in conformitate cu recomandarile PUG.
- S-a propus un profil transversal care sa corespunda acestui deziderat cu pista de biciclisti de 3,00m, trotuare de cate 3,00m pe latura estica respectiv 5,00m pe latura vestica si carosabil in doua sensuri de 7,00m. In acest sens se va rezerva teren in frontul amplasamentului.
- In acelasi timp se v-a realiza extinderea strazii D.Teiusanu pe terenul beneficiarului prin preluarea prospectului strazii existente. Latimea totala rezultata este de 9,00 m in conformitate cu studiul de circulatie realizat.
- Pentru cladirile situate pe str. Sucevei, in vecinatatea intersectiei cu str.Avr. Iancu se modifica retragerea fata de aliniament, conform proiect 504, plansa U03;

Reglementari pentru amplasamentul care a generat PUZ-ul:

Se propune mobilarea parcelei identificate cu nr.cad.196434 cu un imobil de locuinte colective, si dotari de cartier in zona de parter, pe parcela identificata cu nr.cad.196538, conform proiect 504, plansa U03, U04 si U05;

- Zona functionala: Z2a (zona de locuinte colective/semicolective si functiuni complementare);
- Numarul maxim de apartamente: 40;
- Regim maxim de inaltime propus:
- spre str. Avram Iancu: S(D)+P+3E+Er(M), cu Hmax.= 14m la aliniamentul stradal, Hmax.=17m pentru etajul retras;
- spre limita posterioara a parcelei (ultimul tronson de pe strada Teiusanu) S(D)+P+2E+Er(M), cu Hmax.= 11m;
- Indici urbanistici
- POTpropus = 50% POT max. = 75%,
- CUT max.propus = 2,4 (marire CUT cu 20% fata de CUT max.admis = 2,0);
- Limita de implantare: Cladirea se va amplasa cu corpul principal in aliniament cu cladirea ISU Bihor, modificandu-se aliniamentul str.Avr. Iancu pe tronsonul cuprins intre str. M.Kogalniceanu si str. Sucevei ca urmare a recomandarilor studiului de circulatie elaborat de SC Edildrum Construct SRL, proiect 343/2017 plansa PT06; Se propune preluarea acestui aliniament (spre str.Avr. Iancu) si pentru dezvoltarile viitoare;
- Prin creerea strazii Teiusanu parcela ramasa devine parcela de colt..
- Retrageri: min.7,0m fata de mejdia posterioara, min.7,5m fata de mejdia lateral stanga si min.9,0m fata de mejdia dreapta;

- Dotarile de cartier vor fi amplasate la parterul imobilului; Functiuni permise: functiuni teritiare conform PUG, anexa 1;
- Locuri de parcare si spatii verzi amenajate
- Organizarea incintei (alei de circulatie, parcaje, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii) se vor realiza, de catre investitor, pe cheltuiala acestuia, conform propunerii prezentate in plansa U03 si U06;
- Se vor amenaja locuri de parcare in incinta, astfel:
 - parcare de domiciliu: 43 locuri (in demisol/subsol);
 - parcare pentru spatiile comerciale/dotari de cartier: 10 locuri (in demisol/subsol);
 - parcare publice: 2 locuri cu acces public (in demisol/subsol);
 - parcare destinate vizitatorilor - 3 locuri (la sol);
- Aferent functiunilor propuse, se va amenaja in incinta un loc de joaca, o zona verde de relaxare, cu suprafata de 410mp;
- Distantele dintre cladirile cu destinatia locuinte si parcaje, vor respecta prevederile OMS 119 /2014 (min. 5 m);
- Deseurile vor fi colectate pe platforme special amenajate cu containere; Distantele dintre cladiri si platformele de colectare deseuri, vor respecta prevederile OMS 119 /2014 (min. 10 m);
- Organizarea circulatiei
- Circulatia in incinta se va desfasura pe prelungirea str. Demetriu Teiusanu, strada cu profil transversal de 9,0m si pe alei semicarosabile de incinta, cu suprafata de 511,0mp;
- Pentru asigurarea accesului la demisol/subsol s-au propus doua rampe pe sensul de intrare si de iesire precum-si realizarea circulatiei perimetrale pentru acces in caz de interventii.
- Dezvoltarea retelei stradale
- Se propune reconfigurarea zonei delimitate de str. Avram Iancu, str.Sucevei, str.M.Kogalniceanu, prin modificarea aliniamentului si a regimului de inaltime, indici urbanistici si dezvoltarea retelei stradale, conform proiect 504 plansele U03, U04 si U05;
- Profilul transversal al strazii Avram Iancu se va extinde (prin realinierea constructiei propuse) la min.22,2m in zona amplasamentului care a generat PUZ-ul, conform recomandarilor studiului de circulatie proiect elaborat de SC Edildrum Construct SRL, proiect 343/2017, plansa PT06;
- Se propune cedarea unei suprafete de teren, in dreptul amplasamentului studiat, pentru continuarea strazii D.Teiusanu pana la str.Avrarm Iancu;
- Profilele transversale propuse ale strazilor Avram Iancu respectiv D.Teiusanu, sunt prezentate in plansa U03;
- Pentru cladirile situate pe str. Sucevei, in vecinatatea intersectiei cu str.Avrarm Iancu se modifica retragerea fata de aliniament, conform proiect 504, plansa U03;

Terenul aflat in proprietate privata si afectat de reglementarea retelei stradale (str.D.Teiusanu) se va trece in domeniul public al municipiului Oradea prin grija Directiei Patrimoniului Imobiliar;

In acest sens exista declaratie autentificat notarial nr.1742/05.08.2018 privind renuntarea la dreptul de proprietate a unei cote parte din terenul identificat cu nr.cad.196538, teren necesar extinderii str. Dimitriu Teiusanu, in dreptul amplasamentului studiat; La autorizare se va prezenta documentul in baza caruia se va face transferul terenului destinat largirii strazii, in proprietatea municipiului Oradea si dovada inregistrarii acestuia la Directia Patrimoniului Imobiliar.

Aleile carosabile si pietonale (inclusiv cele ce se vor ceda domeniului public), parcarile, spatiile verzi si locurile de joaca pentru copii, se vor realiza de catre investitor, pe cheltuiala acestuia;

Avand in vedere ca accesul la amplasament se propune a se realiza din str.D.Teiusanu, amenajarea extinderii str.D.Teiusanu se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, urmand ca aceste amenajari (cu respectarea profilului stradal) sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiei autorizate pe parcela studiata prin PUZ;

Asigurarea utilitatilor:: alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin racord la retele edilitare existente in zona pe cheltuiala beneficiarilor;

Intrucat parcela studiata se afla zona unitara de incalzire, conform HCL 136/2018, asigurarea energiei termice pentru obiectivul propus se va realiza exclusiv in sistem centralizat din retelele de distributie SACET Oradea.

In cazul instrainarii imobilului studiat sa se transmita pe seama dobanditorilor, toate obligatiile asumate de catre beneficiarul lucrarii (SC DELTA PREMIUM RESIDENCE SRL).

Deasemenea, se vor avea in vedere respectarea tuturor conditiilor impuse prin avizele: aviz nr.60201717658/23.11.2017 de la SDEE Transilvania Nord SA, aviz nr.143/2018 de la SC Termoficare Oradea SA, aviz nr.22365/11.07.2018 de la Compania de Apa Oradea, aviz nr.377/2018 de la Distrigaz Vest SA, aviz nr.250/2018 de la SC

Telekom Romania SA, avizul Inspectoratului de Politie Judetean Bihor, aviz nr.423/U/2017 si aviz nr. 257/U/02.07.2018 al Ministerul Culturii si Identitatii Nationale – Directia Patrimoniu Cultural, aviz nr.14320/781/25.06.2018 de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Art.2 . Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ au un termen de valabilitate de 8 ani de la data aprobarii lor.

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,
- Beneficiarii Planului Urbanistic Zonal, SC DELTA PREMIUM RESIDENCE SRL, prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Administratia Imobiliara Oradea
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Felea Adrian Ioan

Oradea, 25 octombrie 2018
Nr. 1023

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”