

HOTARÂRE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Reconversie functionala din zona de activitati economice – Et in zona mixta – M3, construire ansamblu de locuinte colective, str.Eforiei, nr.3-5, nr.cad.196434– Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 327889/28.08.2018, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Reconversie functionala din zona de activitati economice – Et in zona mixta – M3, construire ansamblu de locuinte colective, str.Eforiei, nr.3-5, nr.cad.196434– Oradea, elaborat la inițiativa beneficiarilor beneficiarei SC ISTIALIS SRL, reprezentata prin Mitra Calin și Mitra Catalin-Petrica, in baza certificatului de urbanism nr. 2884/31.05.2017, in scopul stabilirii conditiilor privind Reconversie functionala din zona de activitati economice – Et in zona mixta – M3, construire ansamblu de locuinte colective, stabilirea reglementarilor urbanistice, rezolvarea circulatiei carosabile și pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea și servirea edilitara.

Terenul studiat, este situat in intravilanul municipiului Oradea, in zona sud-est a localității, in cartierul Nufarul, in imediata vecinatate a centrului comercial Lotus Center, a parcului public Salca și a cartierului rezidential Prima Nufarul.

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe str. Eforiei, Piata Nasaudului, str.Constantin Noica și str.Nasaudului;

Accesul la amplasament se realizeaza pe str.Eforiei;

Terenul studiat, in suprafata totala de 18903,0mp, este identificat cu nr.cad.196434 in scris in CF nr.196434 in proprietatea beneficiarei SC ISTIALIS SRL, cu drept de ipoteca in favoarea APS CONSUMER FINANCE IFN SA.

Rețele tehnico edilitare: Din punct de vedere al rețelilor tehnico edilitare, zona este deservita de rețele de energie electrica, energie termica, canalizare, apa, telefonie, transport public.

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 - Reconversie functionala din zona de activitati economice – Et in zona mixta – M3, construire ansamblu de locuinte colective, str.Eforiei, nr.3-5, nr.cad.196434– Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a zonei și reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

Prezenta documentatie de urbanism are ca scop definirea functiunii zonei studiate, accesul la amplasamentul studiat, dezvoltarea rețelei de drumuri și profilele transversale ale acestora, aliniamentele impuse, regimul de inaltime maxim și retragerile cladirilor, gradul de ocupare, circulatia și regimul juridic al terenurilor, dezvoltarea infrastructurii utilitare;

Prin documentatia studiata, se propune:

- reconversie functionala a parcelei identificate cu nr.cad.196434, din zona destinata activitatilor economice teritiare in zona de locuire,
- mobilarea parcelei identificate cu nr.cad. 196434 cu un ansamblu de locuinte colective, format din 5 corpuri de cladire (C1-C5), cu propunere de realizare in 4 etape,
- largirea profilului existent al strazii Nasaudului (pe latura de sud-vestica a parcelei), respectiv realizare a 2 racorduri din str. Nasaudului pana la drumurile de incinta;
- realizarea unui acces la parcela, pe latura sud-estica, prin realizarea unui drum de legatura între parcela studiata și str. C-Tin Noica amenajare parcare publica adiacent strazii Nasaudului,
- realizarea unor alei carosabile (publice și private), amenajare zone de parcare, zone inierbate, zone verzi și trotuare;

Reglementari pentru amplasamentul care a generat PUZ-ul:

- Zona functionala propusa M3, zona in care sunt reglementate urmatoarele tipuri de functiuni:
 - zona predominant rezidentiala - locuinte colective cu servicii complementare (M3);

- zona pentru spatii publice verzi, (S_Va);
- zona pentru dotari publice, (S_Is_P_LC);
- Se propune mobilarea parcelei identificate cu nr.cad.196434 cu un ansamblu de locuinte colective, format din 5 corpuri de cladire (C1-C5), cu propunere de realizare in 4 etape, conform proiect 1305/2017, plansa U07;
- Edificarea cladirilor se va realiza etapizat, dar se va avea in vedere ca pentru fiecare etapa in parte, sa fie asigurate toate dotarile necesare functiunii (locuri de parcare, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, platforme pentru colectarea deseurilor menajere, alei carosabile si pietonale);
- Numarul maxim de apartamente prevazute pentru cele cinci corpuri de cladire va fi de 396, fiecare apartament avand rezervat cate un loc de parcare;

Regim maxim de inaltime

- D+P+5÷8E pentru corpurile C1 si C5, respectiv Steh.+P+5÷8E, pentru corpurile C2, C3 si C4, cu retrageri succesive la etajele cinci si sapte, pe laturile dinspre curtea interioara, Hmax.atc = 30m;
- Distanțele între clădiri vor respecta prevederile OMS 119/2014, adica minim o inaltime maxima, rabatuta;

Indicii urbanistici :

- POT propus = 26,0%; - CUT propus = 2,40;
- POT max.admis = 50%, - CUT max.admis = 2,40;

Reguli de aliniere si retrageri fata de mejdii

- limita de implantare; retragere de minim 3,0m de la aliniament;
- cele doua blocuri situate la limita sud-estica a incintei se vor amplasa cu retragere de min.29,7m fata de blocurile situate pe str. C-tin Noica, iar corpurile C1,C2 si C3 vor avea o retragere de min.14,0m, cu 15,50m la nivelul parterului, fata de limita posterioara a amplasamentului;
- fata de latura nord-estica, blocurile vor fi retrase la min. 15,8m cu 16,75m la nivelul parterului, in zona cladirii C3, respectiv la min. 21,7m fata de punctul termic existent in imediata vecinatate a cladirii C4;
- Dotarile de cartier vor fi amplasate la parterul blocului C4; Functiuni permise: functiuni tertiare conform PUG, anexa 1;
- Deseurile vor fi colectate pe platforme subterane special amenajate cu containere pentru fiecare fractie in parte; Distanțele dintre clădiri platformele de colectare deseuri, vor respecta prevederile OMS 119 /2014 (min. 10 m);

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 U07;
- Ansamblul va fi deservit de 446 locuri de parcare in incinta ansamblului propus, astfel:
 - parcare de domiciliu: 396 locuri (71 de locuri in demisolul blocurilor C1 si C5 si 325 de locuri la sol);
 - parcare publice: 29 de locuri cu acces public;
 - parcare destinate vizitatorilor - 21 de locuri;
- Pe langa parcarile din incinta ansamblului, sunt propuse amenajarea a 38 de locuri de parcare, cu statut de parcare publica, pe domeniul public, adiacent strazii Nasaudului;
- Pentru biciclete se vor prevedea parcare special amenajate la parterul sau demisolul fiecarui corp de cladire 1loc/apartament. Dimensiunea minima a unui loc va fi de 65cmX2.50cm.
- Aferent functiunilor din ansamblul de locuinte colective se vor amenaja zona verde pe 17,21% din suprafata incintei, din care 1328,8mp se va amenaja ca loc de joaca si relaxare, cu acces public nelimitat; Mai sunt prevazute si parcare cu dale inierbate in procent de 8,27% din suprafata terenului;
- Distanțele dintre clădirile cu destinatia locuinte si parcaje, vor respecta prevederile OMS 119 /2014 (min. 5 m);

Organizarea circulatiei

Circulatia auto in zona este asigurata printr-o retea de drumuri publice existente perimetral zonei studiate (str.Eforiei, Piata Nasaudului, str. Constantin Noica si str. Nasaudului). Amplasamentul studiat are un singur acces existent din str. Eforiei; Se propun racorduri de la amplasament pana la strazile existente perimetral zonei, pentru o mai buna asigurare a circulatiei auto si pietonale in zona studata;

Trotuarele vor fi prevazute cu rampe de coborare la fiecare schimbare de nivel, pentru a putea fi utilizata si de care persoanele cu dizabilitati locomotorii.

Dezvoltarea retelei stradale in zona studata prevede:

- Largirea profilului existent a strazii Nasaudului in dreptul parcelei studiate (de la carosabil existent de 5,0m la carosabil de 6,0m) respectiv realizare a 2 racorduri din str. Nasaudului pana la drumurile de incinta, conform plansele U07 si U08;
- Introducerea in subteran a conductelor de termoficare de pe parcela studiată, respectiv conductele de termoficare care sunt amplasate între str. Nasaudului si amplasamentul studiat, pe o fasie de spatiu verde de aproximativ 10.00m latime, pentru a se putea realiza racordul de la str. Nasaudului pana la amplasament;
- Realizarea unui acces la parcela, pe latura sud-estica, prin realizarea unui drum de legatura între parcela studiată si str. C-Tin Noica;
- Constituirea unei retele de strazi interioare publice (carosabil 6m) si private (carosabil 5m), amenajare zone de parcare, zone inierbate, zone verzi si trotuare, conform proiect 1305/2017, plansa U07 si U08;
- Profilele transversale existente si propuse al str. Nasaudului, ale aleilor carosabile (publice si private) sunt prezentate in plansa U08;

- Aleile carosabile caracter public (cu carosabil de 6,0m), din incinta ansamblului, se vor trece din domeniul privat in domeniul public al municipiului Oradea, etapizat si anterior realizarii fiecărei etape de dezvoltare a mobilarii propuse, conform planşa U13 si declaratia notariala nr.700/23.08.2018;

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;

Asigurarea utilitatilor: alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin racord la retele edilitare existente in zona; Avand in vedere ca pe terenul studiat exista conducte de termoficare, prin acest proiect se propune mutarea lor in subteran;

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.

Conform declaratiei notariale nr.700/23.08.2018 beneficiarul lucrarii are obligatia pentru:

- trecerea din domeniul privat in domeniul public al municipiului Oradea a drumurilor publice propuse din incinta, anterior realizarii fiecărei etape de dezvoltare a mobilarii propuse;
- pe masura ce se demoleaza cladirile existente sa se reconstruiasca gardurile intre proprietati;
- in cazul instrainarii imobilului studiat sa se transmita pe seama dobanditorilor, toate obligatiile asumate de catre beneficiarul lucrarii (SC ISTIALIS SRL).

Amplasamentul se afla in zona arheologica protejata, unde inaintea lucrarilor de construire se va face descarcarea arheologica aferenta incintei pe care este propusa investitia. Se va respecta avizul nr.24/16.04.2018 al Ministerului Culturii si Identitatii Nationale – Directia Judeteana pentru Cultura Bihor.

Deasemenea, se vor avea in vedere respectarea tuturor conditiilor impuse prin avizele: aviz nr.60201818740/05.04.2018 de la SDEE Transilvania Nord SA, aviz nr.057/2018 de la SC TERMOFICARE ORADEA SA, aviz nr.41885/16.11.2017 de la Compania de Apa Oradea.

Ca urmare a concluziilor dezbaterii publice organizate in 25.06.2018, in cadrul procesului de consultare a publicului, reglementarile urbanistice propuse pentru proprietatile situate in UTR UM4 (zona situata adiacent limitei nordice a parcelei cu nr.cad.196434) are statut de scenariu/posibilitate de urbanizare a zonei, fara ca ele sa produca efecte dupa aprobarea PUZ-ului prin hotarare de consiliu.

In zona situata in UTR UM4, emiterea autorizatiilor de construire se va supune reglementarilor impuse prin regulamentul local de urbanism aferent PUG-ului, aproboate prin HCL 501/2016 si HCL 836/2017.

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 ISTIALIS SRL, prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Administratia Imobiliara Oradea
- Se publică în Monitorul Oficial al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Felea Adrian Ioan

Oradea, 31 august 2018

Nr. 803

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Ionel Vila

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”