



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 PUZ URBANIZARE – Dezvoltarea unei zone de activitati economice terțiare (cu extindere si peste ULiu); Amplasare hala de depozitare si mica productie, str. Calea Santandrei, nr.cad.174157, nr.cad.207505 – Oradea

Analizând Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr., 49303/1 din 15.03.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.49303/2/15.03.2022, întocmit de către Direcția Arhitect Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea PUZ URBANIZARE – Dezvoltarea unei zone de activitati economice terțiare (cu extindere si peste ULiu); Amplasare hala de depozitare si mica productie, str. Calea Santandrei, nr.cad.174157, nr.cad.207505 – Oradea, elaborat la initiativa beneficiarului [REDACTED] în vederea dezvoltarii unei zone de activitati economice terțiare, pe zona studiata (cu extindere si peste ULiu), rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitara.

- Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Calea Santandreiului, str. Mercur, în rest de terenuri aflate în proprietate privata.
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG -ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR UEt – Zona de urbanizare - Zona de activitati economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unitati de mari dimensiuni - big box, mall, showroom;
- Regim maxim de înaltime: (1-3S)+P+5+1R, cu Hmax.= 25,0m la coama și 21,0m la cornisa;
- POT maxim = 50% pentru parcelele comune;
- POT maxim = 60% pentru parcele ce includ clădiri cu parcaje colective cu acces public;
- CUT max: CUT maxim = 2,4 pentru parcelele comune;
- CUT maxim = 3 pentru parcele ce includ clădiri cu parcaje colective cu acces public;
- Legatura zonei cu rețeaua stradala a municipiului se realizeaza din str. Calea Santandreiului și str. Mercur.

Situatia juridica

Zona studiata are o suprafata de 103.147,0.622,0mp; Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 8.622,0mp și este identificat cu nr.cad.174157 înscris în CF nr. 174157 – Oradea, proprietate [REDACTED]
Pentru propunerile din PUZ-ul de Urbanizare exista acordul coproprietarului [REDACTED]
În prezent amplasamentul studiat este liber de constructii.

Rețele tehnico edilitare: alimentarea cu energie electrica, apa și canalizare se va realiza prin racord la rețele edilitare existente în zona.

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), alin. (6) lit.c), art. 139, alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă PUZ URBANIZARE – Dezvoltarea unei zone de activitati economice terțiare (cu extindere si peste ULiu); Amplasare hala de depozitare si mica productie, str. Calea Santandrei, nr.cad.174157, nr.cad.207505 – Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;
Prin documentatia de urbanism se studiaza dezvoltarea unei zone de activitati economice terțiare, pe zona studiata (cu extindere si peste ULiu);

Descrierea solutiei propuse

Documentatia de urbanism studiaza urbanizarea intregii UTR UEt si ULiu, stabilindu-se:

- dezvoltarea unei zone de activitati economice cu caracter tertiar (zona functionala Et);
- amenajarea unor zone verzi de aliniament respectiv perdea verde catre UTR ULiu (min.10% din suprafata terenului);
- reglementarile urbanistice pe zona studiata;
- modernizarea circulatiei, pe zona studiata;

Reglementari specifice pentru zona studiata: Etapa 1 si Etapa 2 (exceptie facand terenul cu nr.cad.207505):

- Suprafata min.teren: 750mp;
- Functiuni admise:
 - Functiuni de administrarea afacerilor;
 - Functiuni depozitare si mica productie;
 - Functiuni financiar bancare;
 - Functiuni tertiare;
 - Functiuni de sanatate si asistenta sociala;
 - Functiuni comerciale en detail si servicii de mari dimensiuni;
 - Functiuni de turism;
- Functiuni admise cu conditionari:
- Activitati de mică producție, cu următoarele condiții:
 - să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
 - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
 - nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă;
- Regim maxim de inaltime: (1-3S)+P+5+R, cu Hmax. = 25m;
- POT max.= 50%, CUT max.= 2,4 - pentru parcele comune;
- POT max.= 60%, CUT max.= 3,0 - pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcage colective cu acces public;
- Retrageri de la aliniament: min. 13,0m de la aliniamentul str.Calea Santandrei si din axul str.Mercur (pe zona Et);
- Retrageri laterale: min.6,0m;
- Retrageri spate: min.6,0m, iar parcelele spre zona de locuinte vor avea o retragere de min.30,0m de la aliniamentul str.Venus (din care 18,0m va fi amenajat ca perdea verde de protectie fata de zona de locuit);
- Pe fiecare parcela se vor amenaja: zone verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 20% din suprafata totala a parcelei, locuri de parcare aferente functiunii, conform RLU aferent PUG (anexa 2) respectiv platforma destinata colectarii deseurilor menajere, accesibila din spatiul public;
- Se propune ca suprafetele de teren care nu sunt construibile sa se alipeasca la parcelele din vecinatate;
- Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin extindere si bransare la retelele existente in zona, prin grija si pe cheltuiala beneficiarilor;
- Accesul la parcele se va realiza din drumurile publice existente (str.Calea Santandrei si str. Mercur);
- Se admite dezmembrarea parcelelor din etapa 2 (avand fronturi si suprafete mari) cu conditia ca loturile nou create sa respecte reglementarile prevazute din acest PUZ (suprafata minima, front minim, adâncime mai mare decât frontul la stradă, sa aiba forma regulata);

Zone verzi de folosinta comuna:

- Se vor amenaja zone verzi de folosinta comuna (spatii verzi de aliniament si perdea verde - plantatie cu arbori cu o latime de 18m pentru separarea zonelor functionale Et si Liu), min. 10% din suprafata totala a zonei studiate, ce vor putea ramane in proprietate privata, amenajarea si intretinerea acestora ramanand in sarcina investitorilor;

Împrejmuiri:

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m.
- Zonele de folosinta comuna nu se vor împrejmuia spre spatiul public;

Asigurarea utilitatilor:

- Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin extindere si bransare la retelele existente in zona, prin grija si pe cheltuiala beneficiarilor, conform propunerii din planșa U/3;

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

Aspectul exterior al cladirilor

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă;
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament; Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent; În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35o și 60o, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei;
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;

Reglementari specifice pentru terenul cu nr.cad.207505 :

- Suprafata min.teren: 750mp;
- Functiuni admise:
 - Functiuni de administrarea afacerilor;
 - Functiuni financiar bancare;
 - Functiuni tertiare;
 - Functiuni de sanatate si asistenta sociala;
 - Functiuni comerciale en detail si servicii de mici dimensiuni;
- POT max.= 50%, CUT max.= 2,4 - pentru parcele comune;
- Regim maxim de inaltime: S+P+2;
- Retrageri de la aliniament: min.9,0m din axul str. Mercur (in dreptul zonei de locuinte);
- Retrageri laterale: min.6,0m;
- Retrageri spatii: min.3,0m (min.20,0m din axul Caii Ferate);
- Pe fiecare parcela se vor amenaja: zone verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 20% din suprafata totala a parcelei, locuri de parcare aferente functiunii, conform RLU aferent PUG (anexa 2) respectiv platforma destinata colectarii deseurilor menajere, accesibila din spatiul public;
- Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin extindere si bransare la retelele existente in zona, prin grija si pe cheltuiala beneficiarilor;
- Accesul la parcele se va realiza din str. Mercur;

Modernizarea circulatiei pe zona studiata:

- Se propune dezvoltarea retelei stradale, astfel:
 - reglementarea profilului str.Mercur la profil transversal de 14m (pe zona Et);
 - reglementarea profilului str.Mercur la profil transversal de 12m (adiacent zonei de locuinte);
- Reglementarea drumului public existent (str. Mercur) se va realiza etapizat, pe masura dezvoltarilor, conform propunerii din plansa U/04- Circulatia terenurilor;
- In etapa 1 se propune:
 - reglementarea str. Mercur (in dreptul amplasamentului studiat) la profil transversal de 14,0m (7,0m din ax pe partea beneficiarilor) respectiv la 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor);
 - terenul necesar reglementarii drumului public existent, in dreptul amplasamentului care a generat PUZ-ul, va fi cedat dupa aprobarea documentatiei de urbanism in Consiliul Local, conform declaratiei notariale.
 - La autorizare se va prezenta documentul in baza caruia se va face transferul terenului, din proprietate privata in proprietate publica a municipiului Oradea si dovada inregistrarii respectivului document la Directia Patrimoniului Imobiliar;

Art.2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ URBANIZARE, au un termen de valabilitate de 8 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 Compartimentul Urbanism și Avize.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Directia Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize,
- Beneficiarul PUZ URBANIZARE, [REDACTED] prin grija Directiei Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize
- Directia Tehnica, prin grija D. Arhitect Șef
- Direcția Patrimoniului Imobiliar, prin grija D. Arhitect Șef
- Directia Juridica, prin grija D. Arhitect Șef
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Negrean Daniel-Dumitru



Oradea, 31 martie 2022
Nr. 236

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbői