



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 Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuințe colective, amenajări exterioare, str. Nufarului, nr.cad. 210173, nr.cad. 210291 - Oradea

Analizând Referatul de aprobare, inițiat de către primarul municipiului Oradea, înregistrat sub nr. 189874/1 din data de 13.05.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 189874/2 din data de 13.05.2022, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire locuințe colective, amenajări exterioare, str. Nufarului, nr.cad. 210173, nr.cad. 210291 - Oradea, elaborat la inițiativa beneficiarului S.C. Valnel Construct S.R.L. în vederea stabilirii condițiilor de amplasare a unor locuințe colective, amenajări exterioare, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

- Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat de str. Nufărului respectiv str. Petru Maior, în rest de terenuri aflate în proprietate privată;
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr. 501/2016, terenul studiat este situat parțial în UTR ULiu - Zonă de urbanizare, Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban, Locuințe colective mici și parțial UM3 - Zonă de urbanizare, Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.
- Amplasamentul a fost studiat prin PUZ URBANIZARE aprobat cu HCL nr.1057/2020. Conform PUZ URBANIZARE aprobat, parcela se află în zona M3 (Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic), cu reglementările specifice UTR M3 din PUG;
- Având în vedere faptul că la faza de PUZ URBANIZARE nu a existat o propunere concretă privind mobilarea întregului teren care a generat PUZ-ul, investiția inițială referindu-se la construirea unui hotel iar propunerea prezentată se referă la construirea unui ansamblu de locuințe colective, dezvoltare care necesită o abordare diferită datorită dotărilor necesare unei astfel de dezvoltări: locuri de parcare, spații verzi, locuri de joacă pentru copii și o mulțime de alte dotări necesare funcționării unui ansamblu de locuințe colective de anvergură celui prezentat (creșă, grădiniță, cabinete medicale, spații comerciale și servicii), s-a impus elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD);

Conform PUZ URBANIZARE aprobat cu HCL nr.1057/2020:

- Regim max. de înălțime propus: (1-3S) / D+P+8 cu Hmax.= 30 m;
- POT max = 40,0%; - CUT max = 2,28 (cu 20% mărit) - pentru parcele comune;
- POT max = 50,0%; - CUT max = 2,88 (cu 20% mărit) - pentru parcele de colț;
- POT max.= 60% - pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;
- CUT max.= 3,0 - pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str. Nufărului respectiv pe str. Petru Maior.

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață totală de 35.285,0 mp și este identificat cu nr.cad. 210291(cu S=24.811,0 mp), înscris în CF nr. 210291, Oradea, nr.cad. 210292 (cu S=96,0 mp), înscris în CF nr. 210292, Oradea, nr.cad. 210293(cu S=93,0 mp), înscris în CF nr. 210293, Oradea, nr.cad. 210173 (cu S=689,0 mp), înscris în CF nr. 210173, Oradea, nr.cad. 210174 (cu S=9.596,0 mp), înscris în CF nr. 210174, Oradea, proprietari Tarau Aurel și soția Tarau Aurora; Întăbulare drept de suprafață, cu titlu gratuit, pe o durată de 49 ani SC Valnel Construct SRL (act notarial nr. 949/09.03.2022 la contractul de constituire a dreptului de suprafață); Pentru terenurile cu nr.cad. 210292, 210293, 210173 există act notarial nr. 1636/20.04.2022 (declarație-angajament) ca după aprobarea documentației în Consiliul Local se va renunța la dreptul de proprietate în favoarea Municipiului Oradea;
În prezent, terenul este liber de construcții.

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelilor de apă, canalizare și energie electrică din zonă.
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 consultativ al 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. Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire locuințe colective, amenajări exterioare, str. Nufărului, nr.cad. 210173, nr.cad. 210291 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;

Descrierea soluției propuse

Parcela studiată face parte dintr-o documentație de urbanism de tip PUZ URBANIZARE, aprobat prin HCL nr.1057/2020, prin care zona funcțională a fost schimbată în M3 (Zonă mixtă);

- Conform aviz Arhitect Șef nr. 196/10.02.2022 și conform proiect nr. 107/2021 întocmit de către arh. Crețu Nicolae, planșa 4/U - Varianta provizorie și 5/U - Varianta definitivă, se propune:
 - construire ansamblu de locuințe colective pe zona studiată;
 - etapizarea investiției în 4 etape;
 - amenajare spațiu tampon între locuințele colective din etapa 1 și stația de carburanți (existent);
 - amenajare spații comerciale la parter respectiv creșă/gradiniță la parter prevăzut în etapa 2;
 - dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată;
- Se vor respecta Legea nr.101/2020, art. 13, alin. (3) care prevede următoarele: pentru clădirile rezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, se va asigura instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice;
- În situația în care la solicitarea de emitere a autorizației de construire, clădirile de locuințe colective vor avea subsol, este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă și obținerea avizului în acest sens de la ISU Bihor;

Reglementări pentru Etapa 1

- În varianta provizorie (cea în care liniile electrice sunt supraterrane), clădirile propuse, se vor amplasa la o retragere față de liniile electrice, determinată în baza unui studiu de coexistență avizat de autoritatea competentă în domeniul energiei;
- Se propune construire locuințe colective (2 corpuri) conform propunerii din planșa 4/U - varianta provizorie;
- Regim maxim de înălțime propus: D+P+8E+R, cu Hmax.= 30 m;
- POT propus = 12,%, POT max.admis = 40,0%, CUT propus = 0,51, CUT max.admis = 2,28;
- Nr. Apartamente propuse: 154;
- Amplasarea clădirii și amenajarea incintei sunt figurate în planșa 4.1/U: retrasă la min.110,0 m din axul str. Nufărului, min. 13,0 m față de mejdia stângă, retrasă la min. 10,0 m față de mejdia dreaptă;
- Între imobilul propus și stația de carburanți existentă se va realiza o zonă tampon, perdea verde, cu lățime de min. 5 m (în incinta stației de carburanți). În acest sens, există acordul SC Socar Petroleum SA (adresa nr. 274/11.03.2022);
- Pe parcelă se vor amenaja:
 - min.159 locuri de parcare aferente funcțiunii conform RLU aferent PUG - Anexa 2;
 - locuri special amenajate pentru depozitarea bicicletelor conf. Anexa 2 din PUG Oradea;
 - spații verzi/loc de joacă pentru copii minim 20% din suprafața totală a parcelei;
 - platformă destinată colectării deșeurilor menajere, accesibilă din spațiul public; La autorizare se vor prezenta detalii cu privire la amenajarea platformei, racordul acesteia la rețele, realizarea accesului controlat;
- Locurile de parcare din subsol/demisol vor fi echipate în proporție de 80% cu prize de încărcare electrice.
- Accesul la imobil se va realiza din Str. Nufărului pe două drumuri cu sens unic având profil de 6,25 m prevăzute cu parcuri laterale (iar în varianta finală va fi cu dublu sens).
- Se propune lărgirea str. Petru Maior la profil transversal de 25,0 m, în dreptul amplasamentului studiat (nr.cad. 210173), respectiv lărgirea str. Nufărului (DN76) la profil transversal de 50,0 m, în dreptul amplasamentului studiat (nr.cad. 210292 și nr.cad. 210293); Terenul necesar lărgirii străzilor (nr.cad. 210173, nr.cad. 210292 și nr.cad. 210293) va trece din domeniul privat în proprietatea publică a municipiului Oradea conform declarației notariale nr.1636/20.04.2022;

Etapele 2 – 4 :

- În etapele 2-4 este prezentată o posibilă mobilare de locuințe colective iar varianta finală va respecta reglementările din PUZ aprobat cu HCL nr. 1057/2020;
- În Etapa 2 la parterul imobilelor propuse se vor asigura spații comerciale, spații de servicii și învățământ (creșă/gradiniță).
- Apartamente preconizate (Etapa 2 – 4) = 504 din care 498 <100 mp și 6 >100mp;
- Total parări: 560 locuri (510 pentru locuințe + 30 pentru spații comerciale + 20 locuri suplimentare);
- Spații verzi: min. 30%;
- Imobilele propuse se vor realiza cu acces din str. Petru Maior cât și din drumul deja realizat în Etapa 1 cu acces din Str. Nufărului.
- Trotuarele ansamblului de locuințe se vor racorda la trotuarele propuse din drumul colector (Str. Nufărului) cât și la trotuarele propuse din Str. Petru Maior.
- Etapele 2,3,4 se va putea realiza doar după introducerea cablurilor electrice în subteran;

Dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiată

- Se propune:
 - lărgirea str. Petru Maior la profil transversal de 25,0 m;
 - lărgirea str. Nufărului (DN76) la profil transversal de 50,0 m;
 - deschiderea unei străzi cu profil de 12 m(str. „D”) între str. Ogorului și drumul public propus (str. „A”) în Masterplan aprobat cu HCL nr. 1057/2020;
- Lărgirea drumurilor publice existente respectiv deschiderea drumului public nou propus (str. „D”) se va face etapizat;
- Drumul de incintă (6,0 m în Etapa 2) va putea trece din domeniul privat în domeniul public al statului (cu posibilitatea de lărgire la min.12,0 m din parcelele vecine), după introducerea utilităților și amenajarea drumului;

Asigurarea utilităților:

- alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare, se va realiza prin racord la rețele edilitare existente în zonă pe cheltuiala beneficiarilor;
- Conform HCL nr. 137/2018 toate imobilele tip condomeniu nou construite trebuie racordate în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea.
- Asigurarea energiei termice pentru obiectivul propus se poate face în ordine prioritară astfel:
 1. conform soluției de racordare favorabile emise de S.A.C.E.T. Oradea,
 2. în situația unui aviz nefavorabil din partea SACET Oradea, pentru branșarea obiectivului propus la rețeaua de energie termică centralizată, se va putea asigura energia termică prin alte surse.

Art. 2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin Planul Urbanistic Detaliu, au un termen de valabilitate de 4 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului Planu Urbanistic Detaliu trebuie puse în aplicare.

Art. 3. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Tehnică, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarul Planului Urbanistic de Detaliu, S.C. Valnel Construct S.R.L, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil-Lavinu

Oradea, 26 mai 2022
Nr. 493

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

Notă: Documentația care stă la baza acestei hotărâri, se poate consulta pe www.oradea.ro la secțiunea „Monitorul Oficial” – „Registrul pentru evidența proiectelor de hotărâri ale autorității deliberative” și pe www.oradea.ro la secțiunea „Informații de Interes Public” – „Planuri Urbanistice”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei