



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 aprobare Planului Urbanistic Zonal – Modificare zonă funcțională și construire supermarket LIDL, strada George Bacaloglu, nr.cad. 155791, 155792

Analizând Referatul de aprobare, inițiat de către primarul municipiului Oradea, înregistrat sub numărul 292504/1 din data de 22.08.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat sub numărul 292504/2 din data de 22.08.2022, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Modificare zonă funcțională și construire supermarket LIDL, strada George Bacaloglu, nr.cad. 155791, 155792”, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 5271/21.10.2021, la inițiativa beneficiarului S.C. LIDL Romania SCS proiect nr. 97.4/2/2021 elaborat de către arh. Abrudan Ioan Tudor, specialist cu drept de semnătură RUR pe baza documentației depusă cu nr. 279031/05.08.2022. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor privind modificare zonă funcțională, construire supermarket, amenajare acces și incintă, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară;

Încadrarea în localitate. Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea în partea estică a localității;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016 terenul studiat este situat în UTR ET și UTR_M4;

A. UTR M4 - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală;

- POT maxim = 50% - pentru parcelele comune; Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului);

- POT maxim = 60% - pentru parcelele de colț; Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului);

- CUT Maxim = 1,5 - pentru parcelele comune; - CUT maxim = 1,8 - pentru parcelele de colț;

- Regim maxim de înălțime: (1-2S)+P+2+1R, cu H max. coamă = 16 m - pentru parcele comune;

- Regim maxim de înălțime: (1-2S)+P+3, cu H max. cornișă/coamă = 16 m - pentru parcele de colț;

- Înălțimea totală maximă a corpurilor/portiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m;

B. UTR ET - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni

- big box, mall, showroom;

- POT maxim = 40% (pentru parcele comune); POT maxim = 50% (pentru parcele de colț);

- CUT maxim = 2,2 (pentru parcele comune); CUT maxim = 2,8 (pentru parcele de colț);

- Regim de înălțime: (1-3S)+P+5+1R; H maxim: 21,0 m;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează din strada Calea Bihorului.

Situația juridică

Terenul care a generat PUZ-ul cu suprafața totală de 12.900 mp este format din imobilele identificate cu nr. cad. 155791 (S = 5000 mp) situat în UTR Et și nr. cad. 155792 (S = 7900 mp) situat în UTR_M4 proprietar LIDL Romania S.C.S.

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelilor de apă, canalizare, energie electrică;

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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – „Modificare zonă funcțională și construire supermarket LIDL, strada George Bacaloglu, nr.cad. 155791, 155792”, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Prin Planul Urbanistic Zonal se propun următoarele:

a) Schimbarea zonei funcționale din UTR_M4 în UTR_Et

- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom;
- H max = 21,0 m la cornișă, fără ca înălțimea totală să depășească 25,0 m, incluzând un regim de înălțime (1-3S)+P+5+1R;
- POT max. = 40% pentru parcelele comune și POT max. 50% pentru parcelele de colț;
- CUT max. = 2,2 pentru parcelele comune și CUT max. 2,8% pentru parcelele de colț;
- retragerea minimă față de aliniament = se va stabili prin documentație de urbanism;
- retrageri minime față de limitele laterale = $h/2$ dar nu mai puțin de 3.0 m;
- retrageri minime față de limita posterioară = $h/2$ dar nu mai puțin de 3.0 m;

b) Construire supermarket LIDL reglementare acces, organizare incintă

Imobilul se va amplasa conform planșei reglementări plan de situație var. 4 (U4.3) aferentă proiectului nr. 97.4 /2021 întocmit de către S.C. Pointline Arhitectura S.R.L., arh. Abrudan Ioan Tudor;

- retrageri laterale minim $h/2$ dar nu mai puțin de 3.0 m, respectiv $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0 m față de mejdia posterioară;
- spații verzi: minim 20% din suprafața terenului. Spațiul verde prevăzut se va amenaja conform planșei U4.3;
- P.O.T. maxim = 50 %, C.U.T. maxim - 2,8;
- locuri parcare propuse = 150, (necesare conf. Anexa 2. PUG Oradea, minim 94 locuri);

În situația în care se dorește valorificarea unei părți din teren se pot realiza operațiuni cadastrale, respectiv parcelarea în 2 loturi, conform planului de situație prezentat (Var. 4);

c) Reglementarea străzii Calea Clujului, în dreptul amplasamentului studiat, la profil transversal de 36,0 m, (18,0 m din ax pe partea beneficiarilor) și terenul necesar lărgirii străzii Calea Clujului va trece din proprietate privată în domeniul public;

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. În acest sens, conform declarației din 16.08.2022, beneficiarul va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de către ing. Nistor Sorin, în concordanță cu propunerea din PUZ;

După aprobarea PUZ-ului, prin grija beneficiarului, documentația cadastrală, împreună cu actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, în vederea trecerii în domeniul public cu destinația de drum public;

La autorizare se va prezenta documentul în baza căruia se va face transferul terenului, din proprietate privată în proprietatea publică a municipiului Oradea și dovada înregistrării respectivului document la Direcția Patrimoniului Imobiliar;

Circulații și accese: accesul în zonă se realizează din strada George Bacaloglu și Calea Clujului;

- accesul/ieșirea în/din incintă se va putea realiza din strada George Bacaloglu și din Calea Clujului în concordanță cu avizele/acordurile obținute și restricțiilor impuse;

Echipare tehnico-edilitară. Asigurarea utilitatilor: racordare la rețelele edilitare existente în zonă;

Art. 2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin Planul Urbanistic Zonal, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal 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 Tehnică, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, LIDL Romania SCS, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Calapod Flavius-Marian

Oradea, 25 august 2022
Nr. 754

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