



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 Zonal - Reconversie funcțională din UTR Et
în zonă cu structură mixtă; Construire ansamblu multifuncțional
zona străzii Nojoridului, nr. 25, nr.cad. 208995, Oradea**

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 137495/1 din data de 22.03.2023 și Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 137495/2 din data 22.03.2023, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Reconversie funcțională din UTR Et în zonă cu structură mixtă; Construire ansamblu multifuncțional, zona străzii Nojoridului, nr. 25, nr.cad. 208995, Oradea”, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 3869/21.07.2021, la inițiativa beneficiarei S.C. Marcotim Impex S.R.L., proiect elaborat de către arh. Ovidiu Bența, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor de dezvoltare a unui ansamblu multifuncțional de tip mixt (locuințe colective, comerț și servicii), rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară;

Terenul luat în studiu este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea sudică 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 – zonă de activități economice terțiare.

- H maxim: pentru clădirile comune H maxim la cornișă – 21 m, iar H maxim total - 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R;

- POT maxim = 40,0%; - CUT maxim = 2,2; pentru parcele comune;

- POT maxim = 50,0%; - CUT maxim = 2,8; pentru parcele de colț;

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe strada Nojoridului;

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafața de 12546,0 mp (mas 12572 mp) este identificat cu nr.cad. 208995 înscris în CF nr. 208995 (proprietar S.C. Marcotim Impex S.R.L.);

Suprafața totală a terenului studiat prin PUZ este de 15088,0 mp;

Rețele tehnico-edilitare: În zona există rețele de energie electrică, apă și canalizare;

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 - „Reconversie funcțională din UTR Et în zonă cu structură mixtă; Construire ansamblu multifuncțional, zona străzii Nojoridului, nr. 25, nr.cad. 208995, Oradea”, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal este reprezentată de UTR Et, respectiv aria delimitată de strada Nojoridului, UTR RrM2, UTR Gt, UTR UM4 (S = 15088,0 mp);

Documentația de urbanism prevede:

1. Reconversie funcțională din UTR Et în zonă cu structură funcțională mixtă incluzând locuințe colective, comerț, servicii cu acces public, birouri, turism;
2. Construire ansamblu multifuncțional incluzând locuințe colective, hotel/aparthotel, birouri, restaurant, sală fitness, comerț, heliport, conform proiectului nr. 1611/2021 întocmit de către S.C. Atelier de Proiectare Benta S.R.L. - arh. Ovidiu Benta;

Noile reglementări pe zona studiată

- UTR: structura funcțională mixtă;
- regim de construire: deschis;
- funcțiuni predominante: Structură funcțională mixtă incluzând locuințe colective, comerț, servicii cu acces public, birouri, turism;
- Regim maxim de înălțime propus: (1-2S)+P+8E; H maxim = de 33,6 m (înălțime maximă admisă conform avizului condiționat nr.37608/17.02.2023 de la AACR);
- POT maxim = 40,0%; - CUT maxim = 2,2;
- retragerea minimă față de aliniament: la aliniamentul nou al străzii Nojoridului (după reglementarea profilului transversal de 18,0 m); Retragera de la aliniament pentru clădirile din ansamblul propus: minim 5,0 m;
- retrageri minime față de mejdii: H/2 dar nu mai puțin de 2,0 m; Pentru ansamblul multifuncțional subsolul se va amenaja pe întreaga suprafață a terenului rămas după reglementarea profilului transversal al străzii Nojoridului;

Reglementări specifice pentru terenul care a generat PUZ-ul:

Pe terenul care a generat PUZ-ul au existat inițial 8 corpuri de clădire pentru care s-a emis autorizația de desființare nr. 332/2021;

Se propune construirea unui ansamblu multifuncțional compus din mai multe corpuri de clădire cu regim de înălțime de la S+P+2E până la S+P+8E;

Funcțiunile, regimul de înălțime și amplasarea fiecărui corp de clădire, precum și organizarea incintei sunt prezentate în planșa U07; Corpurile de la frontul străzii Nojoridului vor avea destinația de clădiri birouri și comerț, corpurile situate în zona centrală a ansamblului vor avea destinația de servicii (hotel/aparthotel, restaurant, sală fitness, spații comerciale, heliport...) iar corpurile dinspre mejdia posterioară vor avea destinația de locuințe colective cu spații comerciale;

- POT propus = 35,0%; POT maxim = 40%;
- CUT propus = 1,75; CUT maxim = 2,2;
- Regim maxim de înălțime propus: (1-2S)+P+8E; H maxim = 33,6 m (înălțime maximă admisă conform avizului condiționat nr. 37608/17.02.2023 de la AACR);

Locurile de parcare aferente funcțiunilor (conform anexei 2 din RLU aferent PUG) se vor amenaja la subsol;

Zone verzi amenajate: minim 20,0% ; Pe terenul care a generat PUZ-ul se propune amenajarea unei suprafețe de 3585,0 mp (28% din suprafața parcelei), peste subsol;

Circulația pietonală în incintă se va realiza pe totuare perimetrare și piațete carosabile;

Platforma pentru depozitarea deșeurilor menajere va fi racordată la rețeaua de apă și canalizare și va fi prevăzută cu acces controlat;

În cazul în care ansamblul va necesita un post TRAFU dedicat, acesta se va amplasa în subteran sau se va integra în ansamblu;

Pentru construirea fiecărui obiectiv împreună cu locurile de parcare aferente, se va obține aviz arhitect șef;

Pentru clădirile cu înălțimea mai mare de 30 m se va obține aviz nou de la STS;

Circulații și accese:

Accesul în incintă se va realiza din strada Nojoridului;

Se propune lărgirea etapizată a străzii Nojoridului, la profil transversal de 18,0 m (9,0 m din ax pe partea beneficiarilor) și trecerea terenului necesar lărgirii străzii din proprietate privată în domeniul public, prima etapă revenind inițiatorului PUZ-ului; Astfel, conform declarației autentificate notarial nr. 694/22.03.2023, beneficiara PUZ-ului se angajează că va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform planului de amplasare și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmite de către Balint Iosif Gavril (respectiv lot 2), în concordanță cu propunerile din PUZ, teren ce va trece în proprietatea municipiului Oradea; După aprobarea PUZ-ului documentația cadastrală și actul de renunțare se va înregistra la Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija inițiatorului PUZ-ului, urmând ca apoi, terenul respectiv să treacă în domeniul public, cu destinația de drum public;

Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin branșare la rețelele existente în zonă;

Conform H.C.L. nr. 137/2018, toate condomeniile de tip bloc de locuit nou construite vor fi racordate în sistem centralizat la rețelele de distribuție SACET Oradea;

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;
- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, S.C. Marcotim Impex S.R.L., prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin-Iulian

Oradea, 30 martie 2023

Nr. 175

Hotărârea a fost adoptată cu 23 de voturi „pentru” și 3 voturi „abținere”

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

A large, stylized handwritten signature in blue ink, corresponding to Eugenia Borbei, the General Secretary.