



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 parțială
din UTR Et în zona cu structură funcțională mixtă (locuințe colective, servicii și dotări);
zona str.Calea Clujului, nr.202, nr.cad.218154, 218155, Oradea**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12.2024;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reconversie funcțională parțială din UTR Et în zona cu structură funcțională mixtă (locuințe colective, servicii și dotări); zona str.Calea Clujului, nr.202, nr.cad.218154, 218155, Oradea;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 454582/2 din data de 22.11.2024;

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat cu numărul 454582/2 din data de 22.11.2024, întocmit de către Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea aprobarea proiectului menționat mai sus;

Prin acest proiect se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reconversie funcțională parțială din UTR Et în zona cu structură funcțională mixtă (locuințe colective, servicii și dotări); zona str.Calea Clujului, nr.202, nr.cad.218154, 218155, Oradea;

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea estică a localității;

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016 terenul studiat este situat în UTR Et – zona de activități economice terțiare.

- Înălțimea maximă admisă pentru clădirile comune este de 21m, iar Hmax total - 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5E+R ;

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

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

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe str.Calea Clujului;

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 72172 mp. este identificat cu nr.cad. 218155 înscris în CF nr.218155, nr.cad. 218154 înscris în CF nr.218154, (proprietar SC KB GREAT LAND INVESTIȚII SRL, cu drept de ipotecă în favoarea [REDACTED] și ANAF DGRFP Bihor);

Rețele tehnico edilitare. În zonă există rețele de energie electrică, apă și canalizare pe str.Calea Clujului;

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă Planului Urbanistic Zonal – Reconversie funcțională parțială din UTR Et în zona cu structură funcțională mixtă (locuințe colective, servicii și dotări), zona str.Calea Clujului, nr.202, nr.cad.218154, 218155,

Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate.

Zona studiată prin PUZ este reprezentată de aria delimitată de str.CaleaClujului, str.Tileagdului, UTR Va, limita terenului studiat prin PUD aprobat cu HCL nr.201/2020, incluzând și UTR ULc; Suprafața totală a terenului studiat prin PUZ este de 100681,0 mp. Documentația de urbanism studiază reconversia funcțională a unei suprafețe de teren situată în UTR Et în vederea parcelării și construirii unor clădiri de locuințe colective cu funcțiuni complementare și dotări, stabilindu-se:

1). Subzonele funcționale din zona studiată și reglementările specifice fiecărei subzone în parte. Se delimitează 4 subzone funcționale - Et, LcKB, Va, Lc1;

2). Parcelarea terenului care a generat PUZ-ul în vederea construirii și constituirii de drumuri noi

3). Dezvoltarea și modernizarea rețelei stradale, pe zona studiată

Terenul care a generat PUZ-ul se împarte în 3 subzone

- Subzona LcKB împreună cu subzona Va (39383 mp)

- Subzona Et (32789 mp),

Reglementări urbanistice pentru subzona LcKB

- Funcțiuni propuse: locuințe colective, activități de turism, activități terțiare compatibile cu locuirea, activități de învățământ, sănătate, asistență socială, comerț en detail
- Hmax admis – 26,0m la atic, iar Hmax total 30,m, respectiv regim de înălțime 3S+P+7E+R. Sunt admise depășiri punctuale ale înălțimii maxime peste etaj 8 cu maxim 3,5 m (casa scării și echipamente tehnologice)
- POT max = 40%, CUT max = 2,3, Pentru clădiri ce include garaje supratere cu acces public (în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supratereană este destinată acestora), POT max = 60%, CUT max = 3,0
- Retrageri față de aliniament: min 15,0m față de drumului public nou propus (către sud), min 3,0m față de drumul public nou propus (către est), min 5,0m față de drumul privat de incintă
- Retrageri față de mejdii: min.13,0m față de mejdia vestică și estică, până la limita zonelor de protecție (LEA, canal) către mejdia nordică. Pentru lotul 2.6 - min 26 m față de aliniamentul de pe frontul opus (nord și est) al str.Tileagdului, min 15,0m față de mejdia sudică. Se vor respecta, zonele de protecție și siguranța ale rețelelor, ale forajului Transgex și ale canalului existente pe terenul studiat și în imediata vecinătate a acestuia, în conformitate cu specificațiile avizelor eliberate de către deținătorii de utilități
- Se vor amenaja locuri de parcare cu respectarea prevederilor cuprinse în anexa 2 din RLU aferent PUG
- zone verzi organizate pe solul natural, vor ocupa minim 30% (parcele comune), min 25% (parcele de colț)
- Platformele destinate colectării deșeurilor menajere, vor fi racordate la rețeaua de apă și canalizare, fiind prevăzute cu acces controlat;
- În cazul în care va fi necesară amplasarea de posturi TRAFU, acestea vor fi subterane sau integrate în ansamblu;
- În planșa 5U se propune un scenariu de mobilare a loturilor destinate construirii provenite din dezmembrarea terenului care a generat PUZ-ul, estimându-se un număr de cca 950 apartamente;

Reglementări pentru subzona Et

- funcțiuni admise conform RLU aferent PUG (excepție funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice)
- Regim max.de înălțime: (1-3S)+P+5E+R, Hmax = 25,0m. Se admite Hmax = 28,0m (poziții privilegiate)
- POT max = 50%, CUT max = 2,8; Pentru clădiri ce include garaje supratere cu acces public (în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supratereană este destinată acestora), POT max = 60%, CUT max = 3,0
- Retrageri față de aliniament: min. 18,0m din axul str.CaleaClujului, min 3,0m față de aliniamentul drumului public nou propus, min 25,0m de la aliniamentul opus al str.Tileagdului
- Retrageri față de mejdii: min 6,0m față de mejdia vestică (terenul care a generat PUZ-ul), min 4,5m în rest;
- Se vor amenaja locuri de parcare cu respectarea prevederilor cuprinse în anexa 2 din RLU aferent PUG;
- zone verzi organizate pe solul natural, vor ocupa minim 20%

Subzona Va stabilită prin PUG rămâne nemodificată din punct de vedere a reglementărilor urbanistice

Restul terenului cuprins în zona de studiu, este situat în

- subzona Lc1 (pentru care va fi necesară elaborarea unui PUZ)
- subzona Et pentru care s-a propus o zonă de implantare a construcțiilor (respectiv min 18,0m din axul str.CaleaClujului, min 4,5m față de mejdia vestică, min 25,0m față de aliniamentul opus al str.Tileagdului,

min 4,5m fașă de mejdia nordică) și funcțiunile admise conform RLU aferent PUG (excepție funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice).

Respectarea acestor reglementări nu mai implică elaborarea unei noi documentații de urbanism.

2) Se propun operațiuni cadastrale de dezmembrare a terenului care a generat PUZ-ul rezultând 13 loturi: lot 1.1 (drum public), lot 1.2 (zonă verde), lot 1.3 (teren destinat construirii unor corpuri de clădire pentru activități economice terțiare), lot 1.4 (stație bus), lot 2.1 (drum public), lot 2.2 și lot 2.3 (teren destinat construirii unor corpuri de clădire pentru locuințe colective, funcțiuni terțiare și funcțiuni de turism), lot 2.4 și lot 2.5 (teren destinat construirii unor corpuri de clădire pentru locuințe colective, funcțiuni terțiare, funcțiuni de turism și zonă verde), lot 2.6 (teren destinat construirii unor corpuri de clădire pentru locuințe colective și dotări la parter – învățământ preșcolar, învățământ complementar, funcțiuni de sănătate și asistență socială, comerț en detail), lot 2.7 (foraj transgex), lot 2.8 (drum privat de incintă), lot 2.9 (lărgire str. Tilegdului).

3) Dezvoltarea rețelei stradale

Accesul în zonă se realizează pe str. Calea Clujului.

- Se propune constituirea unui drum public cu profil transversal de 12,0m a cărui traseu este figurat în planșa 4U și care se va racorda la o giratie propusă a se crea. Terenul necesar constituirii drumului public și a părții din giratie ce revine inițiatorului PUZ-ului se va ceda domeniului public, conform propunerii din planșa 3U. În acest sens există declarația autenticată notarial nr. 381/26.03.2024, prin care beneficiarii PUZ-ului se angajează că va proceda la realizarea drumului public echipat cu rețele edilitare și va renunța la dreptul de proprietate asupra terenului necesar dezvoltării rețelei stradale conform planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor întocmite de Sala Claudiu Laurențiu, în concordanță cu propunerile din PUZ. După aprobarea PUZ-ului, și după parcurgerea procedurii descrisă la capitolul următor "Asigurarea utilitatilor", adică după finalizarea rețelelor de utilități și a amenajărilor drumurilor (care vor avea stratificația completă, inclusiv strat de uzură), prin grija beneficiarilor, 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.

Pe perioada în care drumurile sunt în proprietate privată, se instituie dreptul de servitute în favoarea tuturor beneficiarilor ulteriori ai loturilor construibile deservite. Acest drept de servitute se va înscrie în CF-urile noi deschise pentru parcelele rezultate, prin grija investitorilor

- Pe subzona LcKB se propune constituirea unui drum privat cu profil transversal de 7,0m care va asigura accesul în cadrul ansamblului rezidențial, și care se va atribui în cote părți de proprietate, loturilor 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 rezultate în urma dezmembrării

Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin bransare la rețelele existente în zonă, prin extinderea acestora prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor, conform declarației autentificate notarial nr. 381/26.03.2024;

Autorizarea construcțiilor pe zona studiată prin PUZ este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, drumuri), urmând ca aceste dotări să fie finalizate și recepționate până la data luării în folosință a construcțiilor autorizate pe terenul studiat prin PUZ;

Această mențiune se va înscrie în CF, prin grija Direcției Juridice și în autorizațiile de construire eliberate pentru construcțiile de pe terenul studiat, prin grija Direcției Arhitect-Şef;

Procedura ulterioară emiterii autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei aferente prezentei documentații de urbanism cu rețele de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), precum și cu amenajarea drumurilor de acces, astfel încât toată infrastructura edilitară să poată deveni proprietate publică, este următoarea:

- 1) La finalizarea rețelelor de utilități (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică), cu ocazia organizării recepției la terminarea lucrărilor, va participa și un reprezentant desemnat de compania furnizoare (CAO / Electrica Furnizare), a cărui accept va fi obligatoriu ca și condiție de admitere a recepției la terminarea lucrărilor (conform HCL nr. 782/2018);
- 2) După finalizarea amenajării drumurilor (cu destinație publică conform PUZ), cu ocazia organizării recepției la terminarea lucrărilor, va participa și un reprezentant desemnat de către Direcția Tehnică din cadrul Primăriei Oradea, a cărui accept va fi obligatoriu ca și condiție de admitere a recepției la terminarea lucrărilor. Drumurile nou propuse vor avea stratificația completă (inclusiv strat de uzură);
- 3) În condițiile în care s-au admis recepțiile la terminarea lucrărilor, fără obiecțiuni, conform reglementărilor legale în vigoare, pentru categoriile de lucrări de construcții edilitare și drumuri conform alinietelor de mai sus, se poate proceda la preluarea terenului aferent drumurilor prevăzute cu caracter public, în domeniul public al municipiului Oradea, prin grija Direcției Patrimoniului Imobiliar.

- 4) După parcurgerea celor 3 etape anterioare, se poate prelua sistemul de rețele de instalații (apă, canalizare menajeră și pluvială), precum și amenajarea drumurilor publice de acces, de către municipiul Oradea, conform HCL nr. 782/2018.

Conform HCL nr.137/2018, toate imobilele tip condomeniu nou construite trebuie racordate în sistem centralizat din rețelele de distribuție SACET Oradea.

Art.2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUZ trebuie puse în aplicare.

Art.3. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Arhitectului Șef - Compartimentului Urbanism și Avize.

Art.4. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Arhitect Șef-Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarii Planului Urbanistic Zonal, **SC KB GREAT LAND INVESTIȚII SRL**, prin grija Direcției Arhitect Șef- Compartimentului Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitect Șef- Compartimentului Urbanism și Avize;
- Direcția Tehnică, prin grija Direcției Arhitect Șef- Compartimentului Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial al municipiului Oradea

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dulca Camelia-Mariana



Oradea, 19 decembrie 2024
Nr. 1072

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

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”