



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 – Construire ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare, str. Piața Cetății, nr.18, nr.cad. 212247, Oradea

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 29.02.2024;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Construire ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare, str. Piața Cetății, nr.18, nr.cad. 212247, Oradea;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul sub nr.5901/1/10.01.2024;

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.5901/10.01.2024, întocmit de către Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – *Construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare, str. Piața Cetății, nr.18, nr.cad.212247, Oradea*, elaborat în baza certificatului de urbanism nr.2776/17.06.2022, la inițiativa beneficiarei **SC CENTRAL BUSINESS CONSULTING SRL**, proiect elaborat către arh.Mihaela Claudia Păunescu, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea condițiilor de construire a unui ansamblu de locuințe colective pe amplasamentul unei foste unități industriale, organizarea incintei, stabilirea noilor reglementări, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară;

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, în zona centrală a localității.

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR RiM – *Restructurarea zonelor cu caracter industrial în zona mixtă*; Incinta a fost studiată prin PUZ aprobat cu HCL nr.361/2008 (prin care se reglementa POT max = 70%, CUT max = 7), însă acesta nu a fost implementat până la aprobarea PUG-ului.

Conform PUG, pentru clădirile situate în poziții particulare indicii urbanistici se vor stabili prin PUZ de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană

Se propune restructurarea incintei industriale în subzona de tip M1 – zona mixtă adiacentă principalelor artere;

POT maxim admis = 70% (lot de colt); CUT maxim admis = 4,5 (cladiri ce includ garaje cu acces public);

Legătura la rețeaua stradală municipală se realizează prin intermediul de str. Piața Cetății, str. Ion Ghica și str. Alexandru Vlahuță

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafață de 9875,0 mp este identificat cu nr.cad.212247 înscris în CF nr.212247, proprietar SC CENTRAL BUSINESS CONSULTING SRL

Rețele tehnico edilitare În zonă există rețele de energie electrică, apă, canalizare, energie termică

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 Planului Urbanistic Zonal – *Construire ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare, str.Piața Cetății, nr.18, nr.cad.212247, Oradea*, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei studiate și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Zona de studiu a PUZ-ului este delimitată de str.Piața Cetății - str.Gheorghe Costăforu - str.Al.Vlahuța - str.Ion Ghica; Prezenta documentație de urbanism stabilește reglementările urbanistice pentru terenul care a generat PUZ-ul, urmând ca restul terenului să fie studiat într-o etapă ulterioară prin documentații de urbanism (PUZ)

Reglementări urbanistice pe amplasamentul care a generat PUZ-ul:

Se propune desființarea tuturor corpurilor de clădire existente pe teren și construirea unui ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte (locuințe colective, comerț și servicii), conform proiectului nr.1/2020 întocmit de către arh.Mihaela Claudia Păunescu

- Regim maxim de înălțime: (2S-3S)+P+19E către str. Piața Cetății (H max = 61,4 m, respectiv cota absolută maximă 187,7m față de nivelul Mării Negre), (2S-3S)+P+10E+11E(duplex)+Etehnic către str.Ion Ghica cu coborâre în trepte înspre est până la (2S-3S)+P+3E; -

- POT maxim propus = 70% (lot de colț); - CUT maxim propus = 4,5 (clădiri ce include garaje cu acces public);

Mobilarea incintei se va realiza conform propunerii prezentate în planșa 07a

- retrageri față de aliniament: minim 12,0m de la aliniamentul str. Piața Cetății, minim 4,0m de la aliniamentul nou al Ion Ghica; Aliniamentul către str.Gheorghe Costăforu și str.Alexandru Vlahuță va fi studiat prin documentații de urbanism ulterioare;

- retrageri față de mezdii: minim 5,0m (excepție corpurile de la frontul str. Piața Cetății – front continuu);

Se propune amenajarea a minim 476 locuri de parcare (min. 63 dintre acestea cu acces public) dispuse astfel: 451 subterane, 25 la sol; Numărul de apartamente și suprafața spațiilor comerciale și de servicii se vor dimensiona astfel încât să fie respectate întocmai prevederile din RLU aferent PUG (anexa2), iar locurile de parcare publice să poată fi ușor accesate și delimitate într-o zonă distinctă;

Zonele verzi la nivelul solului - 5% din suprafața parcelei; Se propun, în plus, amenajări piesagere generoase pe terase în partea centrală a ansamblului (planșa A.01);

Volumetria propusă este prezentată în planșele P01:-P05;

Circulații și accese

Accesul auto în incintă se va realiza prin două puncte (str.Ion Ghica și str. str.Alexandru Vlahuță; Accesul pietonal principal se va realiza din str.Piața Cetății iar accesul secundar din str.Ion Ghica; - Se prevede un acces ocazional, în caz de intervenții de urgență dinspre str. Piața Cetății

Se propune lărgirea str.Ion Ghica, pe partea beneficiarilor, iar terenul necesar lărgirii străzii va trece din proprietate privată în domeniul public conform propunerii prezentate în planșa 05; Lărgirea străzii, în dreptul amplasamentului studiat se va realiza pe cheltuielile beneficiarilor, iar drumul va avea stratificația completă conform normativelor în vigoare (inclusiv strat de uzură);

Terenul necesar dezvoltării rețelei stradale va trece din proprietate privată în domeniul public. Astfel, conform declarației autentificate notarial nr.1308/15.11.2023, inițiatorul PUZ-ului se angajează că după aprobarea PUZ-ului va proceda la dezmembrarea și cedarea/renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului necesar lărgirii str.Ion Ghica, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare întocmit de către ing.Budo Ionel, în concordanță cu propunerea din PUZ

Etapizarea investiției este descrisă în memoriul tehnic; În prima etapă se va realiza tronsoanele din frontul II, iar terenul de la frontul str. Piața Cetății se va amenaja provizoriu ca spațiu verde (un mic parc public), aceasta reprezentând o obligație a investitorului până la recepția la finalizarea lucrărilor din etapa I (conform declarației autentificate notarial nr.1308/15.11.2023);

Parcelele cuprinse în zona de studiu, în afara celei care a generat PUZ-ul vor fi reglementate prin altă documentație de urbanism (există aviz de oportunitate nr.1458/2023)

Asigurarea utilităților: alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin racord la rețelele edilitare existente în zonă;

Alimentarea cu energie termică se va realiza 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. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentului Urbanism si Avize;

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea;
- Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiara Planului Urbanistic Zonal, **SC CENTRAL BUSINESS CONSULTING SRL**, prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Directia Patrimoniul Imobiliar prin grija Compartimentului Urbanism si Avize,
- Directia Juridica prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Directia Tehnica prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

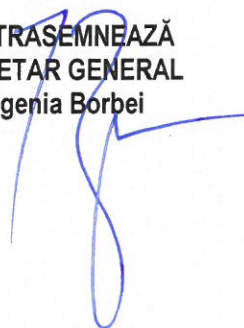
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Laviniu - Teofil



Oradea, 29 februarie 2024
Nr. 141

Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi „pentru”, 6 voturi „împotrivă”,
1 neparticipare la vot

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



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”

