



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 imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter, amenajări exterioare, demolare construcții existente și împrejmuire teren, str.Dimitrie Cantemir, nr.cad.217537 - Oradea

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter, amenajări exterioare, demolare construcții existente și împrejmuire teren, str.Dimitrie Cantemir, nr.cad.217537 - Oradea, elaborat la inițiativa beneficiarului SC CENTRAL CITY APARTAMENTS SRL în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter, amenajări exterioare și împrejmuire teren, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 282173/1 din data de 23.07.2024;

Văzând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 282173/2 din data de 23.07.2024, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

- Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, teren de colț, delimitat de str. B-dul Dimitrie Cantemir, str.Jean Jaures, 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 în UTR M1 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic;
- Amplasamentul a fost studiat prin PUZ aprobat cu HCL nr.431/2023;
- Conform HCL 431/2023, pentru terenurile din nord situat pe două UTR-uri:
 - în ipoteza 1: Pentru terenurile cu nr.cad. 213653, nr.topo. 736/3, nr.topo. 736/4, nr.cad. 3430, nr.cad. 3431, se păstrează zonele funcționale M1 și Lip iar mobilarea parcelelor se va reglementa prin documentații de urbanism ulterioare în baza unui aviz Arhitect Șef;
 - în ipoteza 2: Pentru terenurile cu nr.cad. 213653, nr.topo. 736/3, nr.topo. 736/4, nr.cad. 3430, nr.cad. 3431: încadrarea în zona funcțională M1 a terenurilor sau a terenului rezultat prin comasare; Mobilarea parcelelor se va reglementa prin documentații de urbanism ulterioare în baza unui aviz Arhitect Șef;
- Propunerea prezentată se încadrează în ipoteza 2, iar mobilarea parcelei se va studia prin PUD;

Conform PUZ aprobat pentru UTR M1 - teren cu suprafață > 1200mp, sunt prevăzute:

- Regim maxim de înălțime: - pentru parcele comune: (1-3S/D)+P+7;
 - pentru parcele de colț: (1-3S/D)+P+8;
- POT max.: pentru parcele comune - 50%, pentru parcele de colț - 70%;
- CUT max.: pentru parcele comune - 2,8, pentru parcele de colț - 3,3;
- Retrageri față de străzi: min. 5,0m față de strada Dimitrie Cantemir, min. 4,50m față de strada Jean Jaures;
- Retrageri minime laterale: min. 4.50m sau alipit la calcan (dacă există un calcan sau clădirea învecinată este amplasată la mai puțin de 2,0m față de mejdie);
- Retrageri spate: H/2 dar nu mai puțin de 6,0m;
- Regim de înălțime max. admis: (1-2S)+P+2+M/R, cu Hmax.= 16,0m la coama și 12,0m la cornișă;
- POTmax.admis = 60% și CUTmax.admis = 1,8 pentru parcelele comune;
- POTmax.admis = 70% și CUTmax.admis = 2,2 pentru parcelele de colț;
- Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe străzile B-dul Dimitrie Cantemir și str. Jean Jaures;

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 1.260,0mp și este identificat cu nr.cad.217537 înscris în CF nr.217537 - Oradea, proprietari SC CANTEMIR DEVELOPMENT SRL (cota actuală 827/1260) și SC INVESTMOND SA (cota actuală 433/1260);

Există întabulare drept de suprafață asupra imobilului cu nr.cad.217537 în favoarea CENTRAL CITY APARTMENTS SRL (act notarial nr.167/12.04.2024); Există acordul notarial nr. 441/25.07.2024 al SC GEOIMOBILIARE SRL;
În prezent, pe teren există construcții care sunt propuse pentru desființare;

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiază de existența rețelilor de apă, canalizare, 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 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. Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter, amenajări exterioare, demolare construcții existente și împrejmuire teren, str.Dimitrie Cantemir, nr.cad.217537 - Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;

Descrierea soluției propuse

Prin documentația de urbanism se propune demolare construcții existente, construirea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter, amenajări exterioare, împrejmuire teren, conform aviz Arhitect Sef nr.680/04.04.2024 și conform proiect nr.04/2024 întocmit de către urbanist Diana Sime, plansele A/3, A/4;

- Nr.de apartamente propuse: 33;
- Nr.spații comerciale la parter: 4;
- Nr. maxim de apartamente va fi determinat de asigurarea: tuturor locurilor de parcare/funcțiuni, conform PUG - Anexa 2, spații verzi min.15% din suprafața terenului, cu respectare indici urbanistici;
- Regim de înălțime propus: S+P+5E, cu Hmax.propus =19,20m, Regim maxim de înălțime admis: (1-3S/D)+P+8;
- POT propus = 49,51%, POT max.admis = 70,0% (pentru parcela de colț);
- CUT propus = 2,32, CUT max.admis = 3,3 (pentru parcela de colț);
- Cladirea se va amplasa retrasă la min.5,0m fata de str.Dimitrie Cantemir, retrasă la min.4,50m față de str. Jean Jaurez, conform propunerii prezentate în planșa A/2'- Reglementări urbanistice;
- Funcțiunile complementare vor fi amplasate la parterul imobilului, cu acces direct din stradă; Funcțiuni permise: funcțiuni terțiare conform PUG, Anexa 1;
- Se vor amenaja în incintă:
 - min. 38 locuri de parcare (33 locuri de parcare pentru 33 apartamente + 5 locuri de parcare pentru cele 4 spații comerciale);
 - spații verzi organizate pe solul natural - min.15% din suprafața terenului (pentru parcela de colț);
 - 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;
- Fațadele se vor realiza conform propunerii din planșele A/8, A/9 și A/10;
- Accesul în incintă se va realiza atât din str. Dimitrie Cantemir cât și din str.Jean Jaurez;

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 PUD, au un termen de valabilitate de 4 ani de la data aprobării lor, termen în care prevederile prezentului PUD trebuie puse în aplicare.

Art.3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentului Urbanism și Avize.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Arhitect Sef- Compartimentul Urbanism si Avize;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitectului Sef.-Compartimentul Urbanism si Avize;
- Beneficiarul Planului Urbanistic de Detaliu, **SC CENTRAL CITY APARTAMENTS SRL**, prin grija Direcției Arhitectului Sef - Compartimentul Urbanism si Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil-Lavinu



Oradea, 31 iulie 2024
Nr. 640

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”

