



Primăria Municipiului Oradea

Institutia Arhitectului sef
Compartiment Urbansim și Avize

Cod operator: 16136

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

VI - IAS
- 566

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea PUZ URBANIZARE - Extindere zona mixta (M3) peste UTR ULiu; Construire hotel si imprejmuire teren, str. Nufarului, nr.cad.186957, nr.cad.199585 – Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.413802/22.10.2020, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea PUZ URBANIZARE - Extindere zona mixta (M3) peste UTR ULiu; Construire hotel si imprejmuire teren, str. Nufarului, nr.cad.186957, nr.cad.199585 – Oradea, elaborat la initiativa beneficiarilor [redacted] în vederea extinderii unei zona mixta (M3) peste UTR ULiu si stabilirea conditiilor de amplasare a unui hotel in zona str. Nufarului, stabilirea conditiilor de organizare a rețelei stradale, rezolvarea circulației carosabile si pietonale si circulația juridica a terenurilor.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat la est de str. Nufarului, la vest de str. Petru Maior, în rest de terenuri aflate în proprietate privata.

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat parțial în UTR ULiu - *Zonă de urbanizare pentru locuinte cu regim mic de inaltime si parțial în UTR UEt – Zona de urbanizare, Zona de activitati economice cu caracter tertiar;*

UTR ULiu:

- POT maxim admis = 35,0%; CUT maxim admis = 0,9;
- Regim de inaltime maxim: trei nivele supraterane;

UTR UEt:

- Regim maxim de inaltime: (1-3S)+P+5+R, cu Hmax.cornisa = 21m si Hmax.coama = 25m;
- POT max.= 50%, CUT max.= 2,4 - pentru parcele comune;
- POT max.= 60%, CUT max.= 3,0 - pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcage colective cu acces public;

Legatura zonei cu rețeaua stradala a municipiului se realizeaza pe str. Nufarului respectiv pe str. Petru Maior.

Situatia juridica

Terenul studiat are o suprafata totala de 35.285,0mp (nr.cad.186957 cu suprafata de 25.000,0mp si nr.cad.199585 cu suprafata de 10.285,0mp) si este identificat cu nr.cad.186957 înscris în CF nr. 186957 - Oradea, proprietari [redacted] sotia [redacted], drept de superficie cu titlu gratuit pe o durata de 49 ani în favoarea VALNEL CONSTRUCT SRL dobandit prin conventie, cu cota actuala 6087/25000, nr.cad. 199585 înscris în CF nr. 199585 - Oradea, proprietari [redacted]

În prezent terenul este liber de constructii;

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiaza de existenta rețelelor de apa, canalizare si energie electrica pe str. Nufarului.

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 comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În baza art.129 alin.2, lit.c) si alin.6, lit.c), art.139 pct.1, privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, potrivit notificărilor Autorității Naționale de Supraveghere a Datelor cu Caracter Personal nr. 16136 / 2010, în conformitate cu Legea nr. 677/2001, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Legea nr. 677/2001. Adresa pentru exercitarea acestor drepturi este: [redacted]

Art.1. Aprobarea PUZ URBANIZARE - Extindere zona mixta (M3) peste UTR Uliu; Construire hotel si imprejmuire teren, str. Nufarului, nr.cad.186957, nr.cad.199585 – Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate:

Descrierea solutiei propuse

Prin documentatia de urbanism se propune:

- etapizarea procesului de urbanizare în 4 etape: prima etapa se va reglementa prin prezenta documentație, iar celelalte etape vor fi studiate printr-o alta documentatie de urbanism de tip PUZ;
- stabilirea zonelor functionale pe zona studiata: M3, Is, Et;
- dezvoltarea retelei stradale pe zona studiata;
- amenajarea unor zone verzi de aliniament, cu acces public;
- dezvoltarea unei zone mixte (prin extinderea zonei mixte peste UTR Uliu)- Etapa 1;
- reglementari pentru etapa 1;

1). Reglementari specifice pentru zona studiata:

- Etapa 1: prevede zona M3 (zona mixta);
- Etapa 2: prevede zona M3, Et si Is (stabilirea exacta a zonelor functionale se va studia prin PUZ);
- Etapa 3: prevede zona M3 (zona mixta);
- Etapa 4: prevede zona Et (Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial);
- **Reglementarile specifice respectiv mobilarea parcelelor, drumurile, cat si functiunile propuse (Et, M3, Is) aferenta etapelor 2, 3 si 4 se vor studia prin PUZ;**

Zone verzi de folosinta comuna:

- Se vor amenaja zone verzi de folosinta comuna (zone verzi de aliniament si perdea verde de protectie intre zonele functionale M3, Et, Uliu), in suprafata de 20.800,0mp, reprezentand min.6,65% din suprafata totala a zonei studiate, care vor putea ramane in proprietate privata, amenajarea si intretinerea acestora ramanand in sarcina investitorilor;
- In etapa 2 este prevazut zona de institutii si servicii (zona Is pentru care locatia exacta se va stabili prin PUZ) reprezentand 5,88% din suprafata totala a zonei studiate, astfel obiectivele de interes public (zona Va si zona Is) este asigurat si reprezinta 12,53% din zona studiata;

Imprejmuiri:

- Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5m.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- Zonele de folosinta comuna nu se vor imprejmuir spre spatiul public;

Asigurarea utilitatilor: Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin extindere si bransare la retelele existente in zona, prin grija si pe cheltuiala beneficiarilor, conform propunerii din plansa U/3;

Reglementari pentru parcela care a generat PUZ-ul - Etapa 1 (nr.cad.186957, 199585)

- UTR: M3;
- Suprafata minima: 1000mp;
- Functiuni admise: conform UTR M3: locuinte colective, functiuni administrative, functiuni terțiare, functiuni de cult, functiuni de cultură, functiuni de turism, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale si de alimentatie publica la parterul imobilelor cu functiuni mixte;
- Regim max. de inaltime propus: (1-3S) / D+P+8 cu Hmax.= 30m;
- POT max = 40,0%; - CUT max = 2,28 (cu 20% marit) - pentru parcele comune;
- POT max = 50,0%; - CUT max = 2,88 (cu 20% marit) - pentru parcele de colt;
- POT max.= 60% - pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;
- CUT max.= 3,0 - pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;
- Retragera față de aliniament: min.45,0m din axul str.Ogorului si min.45,0m din axul str. Nufarului, min.17,50m din axul str. Petru Maior;
- Retrageri minime față de limitele laterale = H/2 dar nu mai puțin de min.2,0m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare = H/2 dar nu mai puțin de min.2,0m;
- In cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul POT si CUT.

- Pe parcela cu nr.cad.186957 se propune construirea unui imobil cu functiune de turism;
- In varianta provizorie (cea in care liniile electrice sunt supraterane), cladirile propuse, se vor amplasa la o retragere fata de liniile electrice, determinata in baza unui studiu de coexistenta avizat de autoritatea competenta in domeniul energiei;
- Se va amenaja in incinta:
 - locuri de parcare aferenta functiunii conform PUG - Anexa 2;
 - spații verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 30% din suprafata totală a parcelei,
 - platformă destinata colectării deșeurilor menajere, accesibila din spațiul public;

2). Modernizarea circulatiei pe zona studiata:

Se propune dezvoltarea rețelei stradale, astfel:

- largirea str. Ogorului, la profil transversal de 50m (25m din ax pe partea beneficiarilor);
- largirea str. Nufarului la profil transversal de 50m (25m din ax pe partea beneficiarilor);
- largirea str. Petru Maior la profil transversal de 25m (12,5m din ax pe partea beneficiarilor);
- constituire strada "A", cu profil transversal de 12m, drum public care va face legatura intre strazile Petru Maior si Nufarului;
- constituire strada "B", cu profil transversal de 12m, drum public care va face legatura intre strada "B" propus si drumul public identificat cu nr.cad.690/15;
- Reglementarea drumurilor publice existente respectiv constituirea de noi drumuri publice se vor realiza etapizat, pe masura dezvoltarilor, conform propunerii din planșa 3/U- Circulatia terenurilor;
- **In etapa 1 se propune:**
 - largirea str. Nufarului la profil transversal de 50m (25m din ax pe partea beneficiarilor);
 - largirea str. Petru Maior la profil transversal de 25m (12,5m din ax pe partea beneficiarilor);
- Terenul necesar largirii drumurilor publice existente, va fi cedat dupa aprobarea documentatiei de urbanism in Consiliul Local, conform declaratiei notariale nr.3992/25.09.2020.
- La autorizare se va prezenta documentul in baza caruia se va face transferul terenului, din proprietate privata in proprietatea publica a municipiului Oradea si dovada inregistrarii respectivului document la Directia Patrimoniului Imobiliar;

Asigurarea utilitatilor : alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare, se va realiza prin racord la retele edilitare existente in zona pe cheltuiala beneficiarilor;

- In vederea autorizarii lucrarilor de construire se vor respecta conditiile impuse prin avizul de coexistenta nr.17606/2020 de la SC Compania de Apa Oradea, avizul de amplasament favorabil conditionat nr. 60202026572/2020 de la la SDEE Transilvania Nord SA, avizul nr.308/2020 de la Distrigaz Vest SA – Oradea, avizul nr.1068/2020 de la RCS&RDS – Oradea, avizul nr. 261/II.A/13.07.2020 de la DSP Bihor, avizul nr.13925/10.07.2020 de la STS, Decizia nr.489/14.07.2020 de la Agentia pentru Protectia Mediului Bihor;

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ URBANIZARE, au termen de valabilitate de 8 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare..

Art.3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâre se încredințează Compartimentul Urbanism si Avize.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institutia Arhitect sef. Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, [REDACTED], prin grija Institutiei Arhitectului sef. Compartimentul Urbanism si Avize
- Directia Tehnica
- Directia Patrimoniului Imobiliar
- Directia Juridica
- Institutia Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

Oradea, ____ octombrie 2020

PRIMAR
Florin Birta



PROIECT

AVIZAT
SECRETAR GENERAL
Ionel Vira



Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, potrivit notificărilor Autorității Naționale de Supraveghere a Datelor cu Caracter Personal nr. 16136 / 2010, în conformitate cu Legea nr. 677/2001, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Legea nr. 677/2001.



Primăria Municipiului Oradea

Cabinetul Primarului

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr.inregistrare: 413801

Data: 22.10.2020

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotarare pentru aprobarea PUZ URBANIZARE - PUZ URBANIZARE - Extindere zona mixta (M3) peste UTR ULiu; Construire hotel si imprejmuire teren, str. Nufarului, nr.cad.186957, nr.cad.199585 – Oradea

Prin prezentul referat, in calitate de primar al Municipiului Oradea, propun Consiliului Local aprobarea Proiectului de Hotarare pentru documentația de urbanism „PUZ URBANIZARE - Extindere zona mixta (M3) peste UTR ULiu; Construire hotel si imprejmuire teren, str. Nufarului, nr.cad.186957, nr.cad.199585 – Oradea”,

Documentatia elaborata de catre arh. Buruiana Cristina-Antonina, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa [REDACTED] a fost inregistrata cu nr.412493/21.10.2020;

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 5723/04.10.2019 (prelungit pana la data de 04.10.2021), precum si de raportul de specialitate înregistrat sub nr. 413802/22.10.2020, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism si Avize ;

P.U.Z.-ul a fost avizat de Institutia Arhitect Sef (aviz nr.1668/2020 fundamentat tehnic de Comisia Municipala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului întrunită în ședința din 10.09.2020, conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizata).

Documentatia de urbanism a fost supusa procedurii de consultare a publicului, intocmindu-se raportul procesului de informare si consultare a publicului nr. nr. 410880/20.10.2020;

Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ URBANIZARE, vor avea termen de valabilitate de 8 ani de la data aprobarii lor ;

Ca urmare a celor mai sus menționate, având în vedere competențele Consiliului Local prevăzute de art.129 alin.6, lit.c privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019, Proiectul de hotărâre privind aprobarea “PUZ URBANIZARE - Extindere zona mixta (M3) peste UTR ULiu; Construire hotel si imprejmuire teren, str. Nufarului, nr.cad.186957, nr.cad.199585 – Oradea”, poate fi supus spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Oradea:

Initiator,
Primar
Florin Birta





Primăria Municipiului Oradea

Institutia Arhitectului sef
Compartiment Urbansim și Avize

Cod operator: 16136

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Aprob,
Florin Birta
Primar

Nr.înregistrare:413802
Data: 22.10.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea PUZ URBANIZARE - Extindere zona mixta (M3) peste UTR ULiu; Construire hotel si imprejmuire teren, str. Nufarului, nr.cad.186957, nr.cad.199585 – Oradea

Prezenta lucrare depusă cu nr.412493/21.10.2020, la faza de P.U.Z, proiect întocmit de catre arh.Buruiana Cristina-Antonina, specialist cu drept de semnatura RUR, s-a elaborat la initiativa beneficiarilor [REDACTED] in baza certificatului de urbanism nr. 5723/04.10.2019 (prelungit pana la data de 04.10.2021), in vederea extinderii unei zona mixta (M3) peste UTR ULiu si stabilirea conditiilor de amplasare a unui hotel in zona str. Nufarului, reglementarea accesului la parcele, stabilirea conditiilor de organizare a retelei stradale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Incadrarea in localitate. Situatia existenta

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Oradea, delimitat la est de str. Nufarului, la vest de str.Petru Maior, in rest de terenuri aflate in proprietate privata.

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat partial in UTR ULiu - *Zonă de urbanizare pentru locuinte cu regim mic de inaltime si partial in UTR UEt – Zona de urbanizare, Zona de activitati economice cu caracter tertiar;*

UTR ULiu:

- POT maxim admis = 35,0%; CUT maxim admis = 0,9;
- Regim de inaltime maxim: trei nivele supraterane;

UTR UEt:

- Regim maxim de inaltime: (1-3S)+P+5+R, cu Hmax.cornisa = 21m si Hmax.coama = 25m;
- POT max.= 50%, CUT max.= 2,4 - pentru parcele comune;
- POT max.= 60%, CUT max.= 3,0 - pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;

Legatura zonei cu reseaua stradala a municipiului se realizeaza pe str. Nufarului respectiv pe str.Petru Maior.

Situatia juridica

Terenul studiat are o suprafata totala de 35.285,0mp (nr.cad.186957 cu suprafata de 25.000,0mp si nr.cad.199585 cu suprafata de 10.285,0mp) si este identificat cu nr.cad.186957 inscris in CF nr. 186957 - Oradea, proprietari [REDACTED], drept de superficie cu titlu gratuit pe o durata de 49 ani in favoarea VALNEL CONSTRUCT SRL dobandit prin conventie, cu cota actuala 6087/25000, nr.cad. 199585 inscris in CF nr. 199585 - Oradea, proprietari [REDACTED]

In prezent terenul este liber de constructii;

Rețele tehnico edilitare: Amplasamentul beneficiaza de existenta rețelor de apa, canalizare si energie electrica in zona.

Descrierea solutiei propuse

Prin documentatia de urbanism se propune:

- etapizarea procesului de urbanizare în 4 etape: prima etapa se va reglementa prin prezenta documentație, iar celelalte etape vor fi studiate printr-o alta documentatie de urbanism de tip PUZ;
- stabilirea zonelor functionale pe zona studiata: M3, Is, Et;
- dezvoltarea rețelei stradale pe zona studiata;
- amenajarea unor zone verzi de aliniament, cu acces public;
- dezvoltarea unei zone mixte (prin extinderea zonei mixte peste UTR Uliu)- Etapa 1;
- reglementari pentru etapa 1;

1). Reglementari specifice pentru zona studiata:

- Etapa 1: prevede zona M3 (zona mixta);
- Etapa 2: prevede zona M3, Et si Is (stabilirea exacta a zonelor functionale se va studia prin PUZ);
- Etapa 3: prevede zona M3 (zona mixta);
- Etapa 4: prevede zona Et (Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial);
- **Reglementarile specifice respectiv mobilarea parcelelor, drumurile, cat si functiunile propuse (Et, M3, Is) aferenta etapelor 2, 3 si 4 se vor studia prin PUZ;**

Zone verzi de folosinta comuna:

- Se vor amenaja zone verzi de folosinta comuna (zone verzi de aliniament si perdea verde de protectie între zonele functionale M3, Et, Uliu), in suprafata de 20.800,0mp, reprezentand min.6,65% din suprafata totala a zonei studiate, care vor putea ramane in proprietate privata, amenajarea si intretinerea acestora ramanand in sarcina investitorilor;
- In etapa 2 este prevazut zona de institutii si servicii (zona Is pentru care locatia exacta se va stabili prin PUZ) reprezentand 5,88% din suprafata totala a zonei studiate, astfel obiectivele de interes public (zona Va si zona Is) este asigurat si reprezinta 12,53% din zona studiata;

Imprejmuiri:

- Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5m.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- Zonele de folosinta comuna nu se vor imprejmui spre spatiul public;

Asigurarea utilitatilor: Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin extindere si bransare la rețelele existente in zona, prin grija si pe cheltuiala beneficiarilor, conform propunerii din plansa U/3;

Reglementari pentru parcela care a generat PUZ-ul - Etapa 1 (nr.cad.186957, 199585)

- UTR: M3;
- Suprafata minima: 1000mp;
- Functiuni admise: conform UTR M3: locuinte colective, functiuni administrative, functiuni terțiare, functiuni de cult, functiuni de cultură, functiuni de turism, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale si de alimentatie publica la parterul imobilelor cu functiuni mixte;
- Regim max. de inaltime propus: (1-3S) / D+P+8 cu Hmax.= 30m;
- POT max = 40,0%; - CUT max = 2,28 (cu 20% marit) - pentru parcele comune;
- POT max = 50,0%; - CUT max = 2,88 (cu 20% marit) - pentru parcele de colt;
- POT max.= 60% - pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;
- CUT max.= 3,0 - pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;
- Retragera față de aliniament: min.45,0m din axul str.Ogorului si min.45,0m din axul str. Nufarului, min.17,50m din axul str. Petru Maior;
- Retrageri minime față de limitele laterale = H/2 dar nu mai puțin de min.2,0m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare = H/2 dar nu mai puțin de min.2,0m;
- In cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafata ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafata de referință pentru calculul POT si CUT.
- **Pe parcela cu nr.cad.186957 se propune construirea unui imobil cu functiune de turism;**
- In varianta provizorie (cea in care liniile electrice sunt supraterane), cladirile propuse, se vor amplasa la o retragere fata de liniile electrice, determinata in baza unui studiu de coexistenta avizat de autoritatea competenta in domeniul energiei;
- Se va amenaja in incinta:
 - locuri de parcare aferenta functiunii conform PUG - Anexa 2;
 - spații verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 30% din suprafata totală a parcelei,
 - platformă destinata colectării deșeurilor menajere, accesibila din spațiul public;

2). Modernizarea circulatiei pe zona studiata:

Se propune dezvoltarea rețelei stradale, astfel:

- largirea str. Ogorului, la profil transversal de 50m (25m din ax pe partea beneficiarilor);
- largirea str. Nufarului la profil transversal de 50m (25m din ax pe partea beneficiarilor);
- largirea str. Petru Maior la profil transversal de 25m (12,5m din ax pe partea beneficiarilor);
- constituire strada "A", cu profil transversal de 12m, drum public care va face legatura intre strazile Petru Maior si Nufarului;
- constituire strada "B", cu profil transversal de 12m, drum public care va face legatura intre strada "B" propus si drumul public identificat cu nr.cad.690/15;
- Reglementarea drumurilor publice existente respectiv constituirea de noi drumuri publice se vor realiza etapizat, pe masura dezvoltarilor, conform propunerii din planșa 3/U- Circulatia terenurilor;
- **In etapa 1 se propune:**
 - largirea str. Nufarului la profil transversal de 50m (25m din ax pe partea beneficiarilor);
 - largirea str. Petru Maior la profil transversal de 25m (12,5m din ax pe partea beneficiarilor);
- Terenul necesar largirii drumurilor publice existente, va fi cedat dupa aprobarea documentatiei de urbanism in Consiliul Local, conform declaratiei notariale nr.3992/25.09.2020.
- La autorizare se va prezenta documentul in baza caruia se va face transferul terenului, din proprietate privata in proprietatea publica a municipiului Oradea si dovada inregistrării respectivului document la Directia Patrimoniului Imobiliar;

Asigurarea utilitatilor: alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare, se va realiza prin racord la retele edilitare existente in zona pe cheltuiala beneficiarilor;

- In vederea autorizarii lucrarilor de construire se vor respecta conditiile impuse prin avizul de coexistenta nr.17606/2020 de la SC Compania de Apa Oradea, avizul de amplasament favorabil conditionat nr. 60202026572/2020 de la la SDEE Transilvania Nord SA, avizul nr.308/2020 de la Distrigaz Vest SA – Oradea, avizul nr.1068/2020 de la RCS&RDS – Oradea, avizul nr. 261/II.A/13.07.2020 de la DSP Bihor, avizul nr.13925/10.07.2020 de la STS, Decizia nr.489/14.07.2020 de la Agentia pentru Protectia Mediului Bihor;

Prezentul PUZ a obtinut :

- Avizul Arhitectului Sef nr.1668/10.09.2020;
- Aviz de coexistenta nr.17606/10.06.2020 de la Compania de Apa Oradea SA;
- Aviz nr.60202026572/04.06.2020 de la SDEE Transilvania Nord SA;
- Aviz nr.308/19.06.2020 de la Distrigaz Vest SA – Oradea;
- Aviz nr.1068/12.06.2020 de la RCS&RDS – Oradea;
- Aviz nr. 261/II.A/13.07.2020 de la DSP Bihor;
- Aviz nr.13925/10.07.2020 de la STS;
- Decizia nr.489/14.07.2020 de la Agentia pentru Protectia Mediului Bihor;
- Declaratia notariala nr. 3992/25.09.2020;
- Raportul procesului de informare si consultare a publicului privind elaborarea PUZ-ului nr.410880/20.10.2020;

În baza art.129 alin.2, lit.c), alin.6, lit.c) si art.139 pct.1 privind Atribuțiile consiliului local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr.57/03.07.2019, a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, a Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,

propunem Consiliului Local al municipiului Oradea

Art.1. Aprobarea PUZ URBANIZARE - Extindere zona mixta (M3) peste UTR Uliu; Construire hotel si imprejmuire teren, str. Nufarului, nr.cad.186957, nr.cad.199585 – Oradea, cu propunerile de organizare urbanistica a amplasamentului studiat si reglementarile specifice, conform documentatiei tehnice anexate:

Descrierea solutiei propuse

Prin documentatia de urbanism se propune:

- etapizarea procesului de urbanizare în 4 etape: prima etapa se va reglementa prin prezenta documentație, iar celelalte etape vor fi studiate printr-o alta documentatie de urbanism de tip PUZ;
- stabilirea zonelor functionale pe zona studiata: M3, Is, Et;
- dezvoltarea retelei stradale pe zona studiata;
- amenajarea unor zone verzi de aliniament, cu acces public;
- dezvoltarea unei zone mixte (prin extinderea zonei mixte peste UTR Uliu)- Etapa 1;
- reglementari pentru etapa 1;

1). Reglementari specifice pentru zona studiata:

- Etapa 1: prevede zona M3 (zona mixta);
- Etapa 2: prevede zona M3, Et si Is (stabilirea exacta a zonelor functionale se va studia prin PUZ);
- Etapa 3: prevede zona M3 (zona mixta);
- Etapa 4: prevede zona Et (Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial);

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea, potrivit notificărilor Autorității Naționale de Supraveghere a Datelor cu Caracter Personal nr. 16136 / 2010, în conformitate cu Legea nr. 677/2001, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Legea nr. 677/2001, printr-o cerere adresată reprezentantului datelor, disponibil la sediul instituției.

- **Reglementările specifice respectiv mobilarea parcelelor, drumurile, cat si functiunile propuse (Et, M3, Is) aferenta etapelor 2, 3 si 4 se vor studia prin PUZ;**

Zone verzi de folosinta comuna:

- Se vor amenaja zone verzi de folosinta comuna (zone verzi de aliniament si perdea verde de protectie intre zonele functionale M3, Et, ULIU), in suprafata de 20.800,0mp, reprezentand min.6,65% din suprafata totala a zonei studiate, care vor putea ramane in proprietate privata, amenajarea si intretinerea acestora ramanand in sarcina investitorilor;
- In etapa 2 este prevazut zona de institutii si servicii (zona Is pentru care locatia exacta se va stabili prin PUZ) reprezentand 5,88% din suprafata totala a zonei studiate, astfel obiectivele de interes public (zona Va si zona Is) este asigurat si reprezinta 12,53% din zona studiata;

Împrejmuiri:

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5m.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- Zonele de folosinta comuna nu se vor împrejmuia spre spatiul public;

Asigurarea utilitatilor: Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin extindere si bransare la retelele existente in zona, prin grija si pe cheltuiala beneficiarilor, conform propunerii din planșa U/3;

Reglementari pentru parcela care a generat PUZ-ul - Etapa 1 (nr.cad.186957, 199585)

- UTR: M3;
- Suprafata minima: 1000mp;
- Functiuni admise: conform UTR M3: locuinte colective, functiuni administrative, functiuni terțiare, functiuni de cult, functiuni de cultură, functiuni de turism, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale si de alimentatie publica la parterul imobilelor cu functiuni mixte;
- Regim max. de inaltime propus: (1-3S) / D+P+8 cu Hmax.= 30m;
- POT max = 40,0%; - CUT max = 2,28 (cu 20% marit) - pentru parcele comune;
- POT max = 50,0%; - CUT max = 2,88 (cu 20% marit) - pentru parcele de colt;
- POT max.= 60% - pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;
- CUT max.= 3,0 - pentru parcele ce includ cladiri cu garaje/parcaje colective cu acces public;
- Retragera față de aliniament: min.45,0m din axul str.Ogorului si min.45,0m din axul str. Nufarului, min.17,50m din axul str. Petru Maior;
- Retrageri minime față de limitele laterale = H/2 dar nu mai puțin de min.2,0m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare = H/2 dar nu mai puțin de min.2,0m;
- In cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafata ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafata de referință pentru calculul POT si CUT.
- **Pe parcela cu nr.cad.186957 se propune construirea unui imobil cu functiune de turism;**
- In varianta provizorie (cea in care liniile electrice sunt supraterane), cladirile propuse, se vor amplasa la o retragere fata de liniile electrice, determinata in baza unui studiu de coexistenta avizat de autoritatea competenta in domeniul energiei;
- Se va amenaja in incinta:
 - locuri de parcare aferenta functiunii conform PUG - Anexa 2;
 - spații verzi organizate pe solul natural, ocupand minim 30% din suprafata totală a parcelei,
 - platformă destinata colectării deșeurilor menajere, accesibila din spațiul public;

2). Modernizarea circulatiei pe zona studiata:

Se propune dezvoltarea rețelei stradale, astfel:

- largirea str. Ogorului, la profil transversal de 50m (25m din ax pe partea beneficiarilor);
- largirea str. Nufarului la profil transversal de 50m (25m din ax pe partea beneficiarilor);
- largirea str. Petru Maior la profil transversal de 25m (12,5m din ax pe partea beneficiarilor);
- constituire strada "A", cu profil transversal de 12m, drum public care va face legatura intre strazile Petru Maior si Nufarului;
- constituire strada "B", cu profil transversal de 12m, drum public care va face legatura intre strada "B" propus si drumul public identificat cu nr.cad.690/15;
- Reglementarea drumurilor publice existente respectiv constituirea de noi drumuri publice se vor realiza etapizat, pe masura dezvoltarilor, conform propunerii din planșa 3/U- Circulatia terenurilor;
- **In etapa 1 se propune:**
 - largirea str. Nufarului la profil transversal de 50m (25m din ax pe partea beneficiarilor);
 - largirea str. Petru Maior la profil transversal de 25m (12,5m din ax pe partea beneficiarilor);
- Terenul necesar largirii drumurilor publice existente, va fi cedat dupa aprobarea documentatiei de urbanism in Consiliul Local, conform declaratiei notariale nr.3992/25.09.2020.
- La autorizare se va prezenta documentul in baza caruia se va face transferul terenului, din proprietate privata in proprietatea publica a municipiului Oradea si dovada inregistrarii respectivului document la Directia Patrimoniului Imobiliar;

Asigurarea utilitatilor : alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare, se va realiza prin racord la rețele edilitare existente in zona pe cheltuiala beneficiarilor;

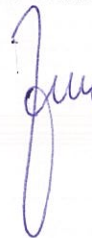
- In vederea autorizarii lucrarilor de construire se vor respecta conditiile impuse prin avizul de coexistenta nr.17606/2020 de la SC Compania de Apa Oradea, avizul de amplasament favorabil conditionat nr. 60202026572/2020 de la la SDEE Transilvania Nord SA, avizul nr.308/2020 de la Distrigaz Vest SA – Oradea, avizul nr.1068/2020 de la RCS&RDS – Oradea, avizul nr. 261/II.A/13.07.2020 de la DSP Bihor, avizul nr.13925/10.07.2020 de la STS, Decizia nr.489/14.07.2020 de la Agentia pentru Protectia Mediului Bihor;

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ URBANIZARE, au termen de valabilitate de 8 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

Arhitect sef
Radu Fortis



Consilier,
Maria Turbucz





Primăria Municipiului Oradea

Instituția Arhitectului Șef

Compartimentul Avizări

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro



Nr. înregistrare: **410880**

Data: 20.10.2020

Cod operator:16136

RAPORTUL

procesului de informare si consultare a publicului privind
Planul Urbanistic Zonal Urbanizare - Extindere zona de activitati economice tertiare
peste UTR-ULiu;Construire aparthotel si imprejmuire teren, Str. Nufarului,
nr cadastral 186957, 199585

Prezenta lucrare inregistrata cu nr.299063/26.06.2020 completata cu nr.335286/03.08.2020, in vederea desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului, conform Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL 495/2019, a fost elaborata de catre arh. Antonina Buruiana, specialist cu drept de semnatura RUR, la initiativa beneficiarului [REDACTED]

In cadrul procesului de informare si consultare a publicului, Primaria municipiului Oradea a intreprins urmatoarele actiuni:

- in 20.01.2020 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind intentia de elaborare a documentatiei de PUZ Urbanizare – Construire apartotel si imprejmuire teren, Str. Nufarului, nr cadastral 186957, 199585 si plansele reprezentand: propuneri urbanistice;

- s-au montat in 20.01.2020, panourile informative in zona studiata;

- in 05.08.2020 s-au afisat in spatiul amenajat in acest scop, in cadrul primariei si s-au postat pe pagina de internet www.oradea.ro anuntul privind elaborarea documentatiei de urbanism Planul Urbanistic Zonal Urbanizare - Extindere zona de activitati economice tertiare peste UTR-ULiu;Construire aparthotel si imprejmuire teren, Str. Nufarului, nr cadastral 186957, 199585 si plansele reprezentand: Reglementari urbanistice si Circulatia terenurilor;

- in perioada 06.08.2020-31.08.2020- organizarea consultarii documentatiei de urbanism;

- in data de 04.08.2020 s-au notificat, proprietarii parcelelor cuprinse in zona de studiu, conform declaratiei notariale 2522/03.08.2020.

- in 05.08.2020 s-au montat panourile informative in zona studiata.

In perioada 06.08.2020-31.08.2020 **au fost inregistrate patru adrese cu obiectiuni** privind reglementarile propuse prin documentatia de urbanism. Din cele patru adrese, una a fost trimisa (nr.355038/24.08.2020) la O.C.P.I precum si Directiei Juridice pentru a o solutiona, sesizarea nu se referea la prezenta documentatie de urbanism.

Prin adresa înregistrată cu nr. 394663/06.10.2020, elaboratorul PUZ-ului a formulat răspunsuri la obiecțiunile înregistrate astfel:

Având în vedere sesizările înregistrate inițiatorul împreună cu elaboratorul PUZ-ului au modificat soluția de urbanizare a zonei, noua variantă fiind supusă analizei în ședința CMUAT din 10.09.2020 și a obținut avizul favorabil cu nr.1668.

Referitor la adresele înregistrate prin poșta electronică cu nr.358892/28.08.2020, 359970/31.08.2020, 360025/31.08.2020, 362248/01.09.2020, 362253/01.09.2020 se specifică următoarele:

Modificările constau în unificarea celor patru etape de PUZ propuse inițial respectiv etapele II, III, IV, VII într-o singură etapă, etapa nr. II, cu funcțiunea propusă de ET, M3, IS, astfel terenul să afluă tot într-o singură etapă (II), cu funcțiunile mai sus menționate. Drumul care era inițial figurat pe terenul reclamantului, a fost eliminat urmând ca drumurile să fie studiate printr-o documentație de urbanism ulterioară, precum și funcțiunile propuse ET, M3, IS.

Referitor la îngroparea rețelelor electrice, planșele desenate au fost rectificate, propunând amplasarea acestora pe domeniul public, devierea liniei subterane de 110kv, fără afectarea proprietății. În ceea ce privesc cheltuielile de introducere a liniilor electrice de 110 kv în subteran, se menționează că nu reclamantul le va suporta, culoarul subteran se va face pe domeniul public.

Este o propunere de principiu, la această fază preliminară de documentație de urbanism, care, dacă se va realiza, va necesita autorizații și avize distincte la o dată ulterioară prezentei documentații.

Referitor la limita de implantare a clădirilor, se menționează că retragerea a fost modificată la 45m din ax, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Oradea aprobat prin HCL nr. 501/28.07.2016, reglementat pe baza avizului Ministerului Transporturilor în conformitate cu O.G nr.43/1997 actualizată privind regimul drumurilor.

Referitor la sesizarea înregistrată prin poșta electronică cu nr.347065/14.08.2020 prin care se dorește cunoașterea regimului de înălțime admis pentru zona adiacentă strazii Theodor Pallady, se specifică următoarele:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Oradea aprobat prin HCL nr. 501/28.07.2016 există acum 3 zone funcționale:

-UTR-ULiu - (Zona de Urbanizare pentru Locuințe cu regim redus de înălțime) în mare parte,

-M3 - (Zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic);

-Et - (Zona de activități economice cu caracter terțiar).

Conform propunerilor documentației de urbanism sunt propuse două zone funcționale: ET în mare parte și M3.

Zona de Et a fost extinsă peste (Liu) deoarece aceasta din urmă se considera că este incompatibilă cu zonele care o înconjoară, mai sus menționate.

Zona M3 (Zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic) are următoarele funcțiuni și regim de înălțime admis:

- **Funcțiuni admise:** locuințe colective, funcțiuni administrative, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de turism, funcțiuni financiar-bancare, comerciale și de alimentare publică la parterul imobilelor cu funcțiuni mixte.

-Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R.

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

(d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală

(e) înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

Zona ET - (Zona de activități economice cu caracter terțiar) are următoarele funcțiuni și regim de înălțime admis:

-Funcțiuni admise: funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni financiar bancare, funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni, funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport.

-Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Se face precizarea ca pentru frontul opus al str. Theodor Pallady nu s-au stabilit concret reglementări urbanistice prin documentația de față, aceasta zona fiind cuprinsă într-o altă etapă care necesită elaborarea unei alte documentații de urbanism de tip PUZ, care la rândul ei va fi supusă consultării publice. Prin documentația de față s-au stabilit doar zonele functionale.

Referitor la sesizarea domnului [REDACTED] cu nr. 347036/14.08.2020 se fac următoarele precizări: Terenul se afla în etapele III și IV.

Pentru etapele II, III și IV reglementările specifice, respectiv mobilarea parcelelor, drumurile, cât și funcțiunile propuse ET, M3, IS vor fi studiate printr-o documentație de urbanism ulterioară.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Oradea aprobat prin HCL nr. 501/28.07.2016 va trebui reglementat profilul stradal la 50 m pentru strada Nufarului și 25m profil stradal pe strada Petru Maior.

Parcela nu va fi afectată de propunerea urbanistică actuală, doar în momentul în care se dorește obținerea unei autorizații de construire, va fi necesar elaborarea unui plan urbanistic zonal în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate. În consecință, până la aprobarea PUZ pentru etapele III și IV, regimul terenului, din punct de vedere fiscal, nu va fi modificat.

În acest context propunem aprobarea planului urbanistic zonal în forma avizată prin avizul Arhitectului-Sef nr. 1668/10.09.2020, corelat cu avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 2837/25.06.2020.

Arhitect Sef
Radu Fortis



Intocmit
Alina Cadar

