

HOTARARE

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reconversie functionala din zona agricola in zona de servicii generale si activitati industriale; construire hale industriale Zona str. Ion Mihalache, nr.cad.194659, 194658 - Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.370521/06.12.2016, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef - Biroul Avizări Planuri Urbanistice CMUAT prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal *Reconversie functionala din zona agricola in zona de servicii generale si activitati industriale, zona str. Calea Borsului – str. Ion Mihalache, nr.cad.192181, 191907, Oradea* elaborat la inițiativa beneficiarei Matica Maria si continuata de Zanfir Aurelia Georgeta si Vali&Dita SRL (actualii proprietari ai terenului care a generat PUZ-ul), in baza certificatului de urbanism nr.4198/23.10.2015, avand ca scop reconversia functionala a parcelelor situate la frontul str.Ion Mihalache (pe partea dreapta a acesteia) din zona agricola in zona de servicii generale si activitati industriale, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale si circulatia juridica a terenurilor.

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului, in partea de vest a acestuia, in apropierea Parcului Industrial I si a fostei Ferme Dosu, la aproximativ 4km de granita Romaniei cu Ungaria.

Conform Regulamentului aferent Strategiei de Dezvoltare a municipiului Oradea, in vigoare la data avizarii PUZ-ului, terenul studiat era amplasat in zona functionala A – zona agricola, fiind folosit in trecut ca teren agricol.

Conform noului PUG al municipiului Oradea aprobat cu HCL nr.510/2016, valabil de la data de 01.10.2016, terenul studiat este situat in zona functionala UEi - Zonă de urbanizare pentru activități economice cu caracter industrial.

In prezent in zona nu se mai practica agricultura. Reconversia functionala propusa este oportuna, mai ales ca in apropiere s-a dezvoltat Parcul Industrial Eurobusiness I iar noul PUG prevede urbanizarea zonei in directia dezvoltarii activitatilor industriale.

Legatura zonei cu rețeaua stradala a municipiului Oradea se realizeaza pe Soseaua Borsului (drumul european E60) si str.Ion Mihalache.

Amplasamentul care a generat PUZ-ul, in suprafata de 4800,0mp, este identificat cu nr.cad.194658 in scris in CF.nr.194658, nr.cad.194659 in scris in CF.nr.194659 si nr.cad.194658 in CF.nr.194658 (provenite din dezmembrarea nr.cad.184095 in scris in CF nr.184095, Oradea), in proprietatea beneficiarilor Zanfir Aurelia Georgeta si Vali&Dita SRL.

Retele tehnico edilitare: zona este deservita de rețele de energie electrica si canalizare pe str.Ion Mihalache iar rețea de apa pe str.Nicolae Filipescu.

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. 36 alin.2 lit. c, alin. 5 lit. c) și art. 45 alin.2 lit. e) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

H o t ă r ă ș t e:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - Aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Reconversie functionala din zona agricola in zona de servicii generale si activitati economice industriale si construire hale industriale, zona str.Ion Mihalache, nr.cad.194658, 194659 Oradea*, cu propunerile de organizare urbanistica a zonei si regulamentul aferent, conform documentatiei tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Se propune:

Reconversia functionala din zona agricola in zona de servicii generale si activitati industriale, a parcelelor situate pe partea dreapta a str.Ion Mihalache, pe tronsonul cuprins intre incinta fostei Ferme Avicola si incinta fostei Ferme Dosu, conform plansei 4/U.

Condiții generale impuse prin Regulamentul aferent PUZ-ului pe zona studiata

- Regim de inaltime: (1-3S)+P+5E+R; Hmaxim = 21,0m;
- POT maxim propus = 60,0%; CUT maxim propus = 1,2;
- Limita de implantare: minim 6,0m de la aliniamentul drumurilor publice;
- Retrageri fata de mejdii: minim 6,0m;
- Functiuni admise: conform RLU aferent PUZ;
- se vor amenaja locuri de parcare aferente functiunilor, conform HGR 525/1996;
- spatii verzi amenajate: minim 20,0% din suprafata terenului;

Mobilarea si organizarea fiecarei parcele cuprinse in zona de studiu vor fi stabilite prin alte documentatii de urbanism (PUD sau PUZ, functie de dezvoltarea propusa);

Reglementari pentru parcela care a generat PUZ -ul:

- Regim de inaltime: P+E;
- POT propus = 33,0%; POT maxim = 60,0%;
- CUT propus = 1,0; CUT maxim = 1,2;
- Limita de implantare: minim 13,0m din axul drumului de acces;
- Retrageri laterale: minim 6,0m;
- retragere spate: minim 6,0m;

Pe parcela identificata cu nr.cad.184095, se propune construirea unei hale industriale (in prima etapa) urmand ca, intr-o etapa ulterioara sa se mai construiasca o hala. O propunere de mobilare a parcelei este prezentata in plansa 6/U.

- In incinta se vor amenaja locuri de parcare aferente functiunii (se propun 22 locuri de parcare);
- Organizarea circulatiei in incinta nu permite mijloace de transport de mare tonaj articulate.

Restul parcelelor cuprinse in zona de studiu urmeaza a fi studiate prin alte documentatii de urbanism (PUD sau PUZ, functie de dezvoltarea propusa si modul in care sunt asigurate accesesele);

Dezvoltarea retelei stradale

Prin prezenta documentatie de urbanism se propun unele directii privind dezvoltarea retelei stradale in zona:

- constituirea unui drum public cu profil transversal de 14,0m care se deschide din str.Ion Mihalache pe traseul drumului de exploatare existent si care va asigura accesul la parcela care a generat PUZ-ul. Profilul transversal al drumului se va constitui din profilul actual al drumului de exploatare si cote parti din terenurile situate de o parte si alta a acestuia.

Documentatia cadastrala a drumului s-a intocmit prin grija si pe cheltuiala beneficiarei, fiind depusa la Directia Patrimoniului Imobiliar in vederea constituirii drumului public (nr.inreg.342514/18.11.2016).

Terenul necesar dezvoltarii retelei stradale, care se afla in proprietatea beneficiarilor, s-a cedat domeniului public conform HCL nr.674/2016;

- se propune largirea etapizata a str.Ion Mihalache la profil transversal de 12,0m, in corelare cu documentatiile de urbanism aprobate in zona;

- se propune ca, intr-o etapa ulterioara, terenul identificat cu nr.cad.12628 sa devina drum public si se largeasca la profil transversal de 17,0m, in corelare cu drumul propus prin PUZ aprobat cu HCL nr.270/2016;

- se propune ca, intr-o etapa ulterioara, terenul identificat cu nr.cad.1255 sa devina drum public si se largeasca la profil transversal de 14,0m;

Continuarea dezvoltarii retelei stradale va fi studiata prin alte documentatii de urbanism, pe masura ce activitatile cu caracter industrial se vor extinde mai departe de zona propusa pentru reconversie;

Echiparea tehnico-edilitara

Avand in vedere ca zona este deservita de retele de electricitate si canalizare pe str.Ion Mihalache iar retea de apa pe str.Nicolae Filipescu, amplasamentul studiat se va racorda la retele existente, prin extinderea acestora pana in dreptul parcelei, pe cheltuiala beneficiarilor (conform declaratiei autentificate notarial nr.4687/09.12.2016).;

Art.2 .Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii lor, perioada in care se va obtine cel putin o autorizatie de construire in zona studiata..

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

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, Zanfir Aurelia Georgeta, prin grija Compartimentului Urbanism si Avize
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Buhaș Camelia – Liana

Oradea, 20 decembrie 2016
Nr. 919

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila