

HOTARARE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de Urbanizare (Masterplan)
pentru dezvoltarea unei zone destinate activitatilor industriale
zona str.Calea Borsului – str.Ion Mihalache;
PUZ pentru subzona 1 din masterplan,
zona str.Ion Mihalache, nr.cad.200368, 200369, 164146,163779 - Oradea**

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.52293/21.02.2018, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal de urbanizare (masterplan) și PUZ pentru subzona 1 din masterplan, zona str.Calea Borsului - str.Ion Mihalache, elaborat la inițiativa SC EUROALPIN SRL, în baza certificatului de urbanism nr.4980/13.09.2016, în scopul stabilirii condițiilor de dezvoltare a unei zone de activități economice industriale, cu respectarea procedurii de urbanizare descrisă în RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, modificat prin HCL nr.836/2017, rezolvarea circulației carosabile, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

Terenul luat în studiu, este situat în intravilanul municipiului Oradea, în partea vestică a localității, în apropierea Parcului Industrial I;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul supus procedurii de urbanizare este întreag UTR UEI - Zonă de urbanizare pentru activități economice industriale.

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează Calea Borsului și str.Ion Mihalache.

Partea vestică și sud-vestică a teritoriului studiat vor fi afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării inelului ocolitor de legătură între Soseaua de Centură și autostrada A3;

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafața totală de 45690,0 mp este identificat cu nr.cad.200369 înscris în CF nr.200369, proprietar SC EUROALPIN SRL (cu ipoteca în favoarea ING Bank NV Amsterdam, Sucursala București), nr.cad.200368 înscris în CF nr.200368, proprietar UAT Oradea (provenite din dezmembrarea nr.cad.164170), nr.cad.164146 înscris în CF nr.164146, drum privat în proprietatea SC IMOBIL OR SRL (cu drept de servitute în favoarea nr.cad.16838 și 16839) și nr.cad.163779 înscris în CF nr.163779, proprietar SC ANTICAR SRL (teren pe care SC EUROALPIN SRL intenționează să-l achiziționeze, tranzacția nefiind încă finalizată);

Retele tehnico edilitare: Teritoriul studiat are acces la rețele de energie electrică, însă nu beneficiază de rețele de apă și canalizare, existând posibilitatea extinderii rețelei de apă de pe str.Nicolae Filipescu și str.Calea Borsului și a rețelei de canalizare de pe str.Calea Borsului și str.Ion Mihalache.

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

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de Urbanizare (Masterplan) pentru dezvoltarea unei zone destinate activitatilor industriale - zona str.Calea Borsului – str.Ion Mihalache; PUZ pentru subzona 1 din masterplan, zona str.Ion Mihalache, nr.cad.200368, 200369, 164146, 163779, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică a zonei și regulamentul aferent, conform documentației tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre: Prezenta documentație de urbanism propune un Plan Urbanistic Zonal de urbanizare (masterplan) pentru unitatea teritorială de referință UEI situată în zona str. Calea Borsului - str.Ion Mihalache, stabilindu-se:

- a) o etapizare a procedurii de urbanizare prin împărțirea UTR-ului în subzone ce vor fi studiate ulterior prin documentații de urbanism de tip PUZ și stabilirea zonelor funcționale pe UTR-ul studiat;
- b) trasarea liniilor directoare privind constituirea unei rețele de drumuri care vor deservi întreaga zonă studiată;
- c) stabilirea unor zone de folosință comună în cota de minim 10,0% din suprafața totală a terenului supus urbanizării, rezervate obiectivelor de interes public (trama stradală majoră, perdele vegetale de protecție, spații publice, spații verzi ce vor include zone verzi de aliniament, terenuri de sport, alte dotări, după caz);

d) stabilirea reglementarilor urbanistice pe subzona din care face parte terenul care a generat PUZ-ul (subzona 1);

a) Etapizarea procedurii de urbanizare

- se propune impartirea UTR-ului in 7 subzone ce vor fi studiate ulterior prin documentatii de urbanism de tip PUZ , conform plansei 5/U;

Subzonele 2-7 vor fi studiate ulterior prin PUZ (fiecare in parte).

- funcțiuni predominante (plansa 8/U): activitati economice industriale de tip Ei (funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport), funcțiuni de tip Is, IsP (funcțiuni administrative si de administrarea afacerilor, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism, locuințe de serviciu permanente sau temporare, (cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, spatii de cazare ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora);
- reglementari urbanistice pe zona studiată:
 - H max la streasina = 21,0m (regim de înălțime de (1-3S)+P+4E);
 - POT max = 60%; - CUT max = 1,2;
 - retragerea față de aliniament: minim 9,50m de la aliniamentul strazilor;
 - retrageri minime față de limitele laterale: 5,0m;
 - retrageri minime față de limitele posterioare: 5,0m;
- terenurile cuprinse in zona de urbanizare care au fost studiate anterior prin PUZ-uri aprobate se vor supune reglementarilor stabilite prin documentatiile respective;
- pentru subzona 7 situata in Situl arheologic Oradea Sere va fi necesar avizul Directiei Judetene de Cultura Bihor

b) Dezvoltarea rețelei stradale in interiorul zonei studiate si legatura in teritoriu:

- se propune dezvoltarea unei rețele de strazi (cu profil transversal de 17,0m si 14,0m) care va deservi intreaga zona si care se va racorda la rețeaua stradală a municipiului prin intermediul str.Ion Mihalache si str.Calea Borsului (plansa 7U);;
- se propune largirea si prelungirea unui drum public existent, in vederea racordarii rețelei stradale propuse la inelul de legatura intre Centura Oradea si autostrada A3 (proiect initiat de Zona Metropolitana Oradea).;
- terenul necesar dezvoltarii rețelei stradale se va trece, etapizat, in proprietatea municipiului in vederea schimbarii categoriei de folosinta (drum public), conform propunerii prezentate in plansa 9/U;
- str.Ion Mihalache este va avea un profil transversal de 12 m, conform documentatiilor de urbanism aprobate

c) Zone de folosinta comuna

- conform procedurii de urbanizare prevazuta de RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr.501/2016, modificat prin HCL nr.836/2017, minim 10,0% din intregul UTR studiat va fi rezervat obiectivelor de interes public (trama stradală majoră, perdele vegetale de protecție, spații publice, spații verzi ce vor include zone verzi de aliniament, terenuri de sport, alte dotări, dupa caz); Zonele verzi cuprinse in profilul reglementat al drumurilor publice propuse intra in cota de 10% rezervata obiectivelor de interes public
- zonele verzi de aliniament se vor constitui de-a lungul drumurilor publice si vor avea o latime de 4,5m (in plus fata de zonele verzi cuprinse in profilul transversal al drumurilor publice) ;

d) Reglementari pentru subzona 1 (din care face parte terenul care a generat PUZ-ul):

Subzona 1 reglementata prin PUZ este figurata in plansa 12/U si cuprinde nr.cad.200369, 200368 (terenul care a generat PUZ-ul), 164146 (nr.vechi.16841), 163779, 184210, 184207, 184605, 183595, 174975, 486, 178777, 174208 (studiat prin PUD aprobat cu HCL nr.648/2017);

Pentru subzona 1 nu va mai fi necesara elaborarea unui PUZ;

Funcțiuni admise: funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport, funcțiuni administrative si de administrarea afacerilor, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, statie carburanti, funcțiuni de cultură, de învățământ și cercetare, sănătate și asistență socială, funcțiuni de turism, locuințe de serviciu permanente sau temporare (cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților), spatii de cazare ale instituțiilor de învățământ/cercetare (cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora)

- regim de înălțime de (1-3S)+P+4E; H max = 21,0m la streasina; H max = 28,0m la coama;
- POT max = 60%; - CUT max = 1,2;
- retragerea față de aliniament: minim 9,50m de la aliniamentul drumului de acces propus a se largi la profil de 17,0m (minim 18,0m din axul drumului de acces);
- retrageri minime față de limitele laterale: 5,0m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: 5,0m;
- in incinta se vor amenaja locuri de parcare aferente functiunilor conform prevederilor din RLU aferent PUG (anexa 2);
- zone verzi: 20,0% din suprafata terenului;

- accesul se va realiza din drumul existent in partea nordica a amplasamentului;
- se propune largirea drumului de acces la profil transversal de 17,0m (8,5m din ax pe partea beneficiarilor)
- in plus se va asigura o rezerva de teren cu latimea de 4,5m destinata amenajarii unei zone verzi de aliniament;
- terenul necesar largirii drumului de acces si asigurarii rezervei de teren pentru zona verde de aliniament va trece din domeniul privat in proprietatea publica a municipiului Oradea, in mod etapizat, pe masura dezvoltarilor, prima etapa revenind initiatorului PUZ-ului; Terenul identificat cu nr.cad.200369 (provenit din dezmembrarea nr.cad.164170) a trecut in proprietatea UAT Oradea, urmand ca acesta sa-si schimbe categoria de folosinta in drum public, prin grija Directiei Patrimoniu Imobiliar ;

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la retelele existente in zona (pe str.Ion Mihalache si str.Nicolae Filipescu), prin extinderea acestora prin grija si pe cheltuiala beneficiarilor;

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ au un termen de valabilitate de 10 ani de la data aprobarii lor.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Urbanism si Avize,

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Compartimentul Urbanism si Avize,
- Initiatorul Planului Urbanistic Zonal, SC EUROALPIN SRL, prin grija Compartimentul Urbanism si Avize
- Directia Patrimoniului Imobiliar ;
- Directia Tehnica;
- Directia Juridica;
- OCPI – Cartea Funciara;
- 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
Filimon Teofil Laviniu

Oradea, 26 februarie 2018
Nr. 186

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”