

HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - de Urbanizare (*Masterplan*) pentru dezvoltarea unor activități economice terțiare zona str.Ciheiului; PUZ pentru subzona 1 din masterplan; nr.cad.198221, 198220, 198222, 198223, 178645, 178646 - Oradea Construire centru de prelucrare alune, nr.cad.198221 - Oradea

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.68839 din 08.03.2018, 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), zona str.Ciheiului și PUZ pentru subzona 1 din masterplan, 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 terțiare, 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 sudică a localității, în vecinătatea Paraului Adona;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr.501/2016, terenul studiat este situat în UTR ULiu - Zonă de urbanizare pentru locuințe cu regim mic de înălțime. O suprafață mare din UTR este afectată de restricții instituite de zona de protecție de-a lungul cursului de apă Adona, zona de acumulare nepermanenta Adona, zona de protecție LEA 110kV.

Legătura zonei cu rețeaua strădală a municipiului se realizează pe str.Ciheiului.

Terenul care a generat PUZ-ul, în suprafața de 3500,0 mp este identificat cu nr.cad.198221 înscris în CF nr.198221, proprietar SC FLODOR TRANSCOM SRL (cu drept de suprafață în scopul construirii în favoarea SC ARTDECOR SRL);

Suprafața de teren studiată în masterplan este de 101580,0mp iar suprafața de teren reglementată prin PUZ este de 6000,0mp;

Rețele tehnico edilitare: În zona există rețele de energie electrică, apă și canalizare pe str.Ciheiului..

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 unor activități economice terțiare - zona str.Ciheiului; PUZ pentru subzona 1 din masterplan – nr.cad.198221, 198220, 198222, 198223, 178645, 178646 - Oradea, Construire centru de procesare alune, nr.cad.198221, 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 ULiu situată între UTR Et și adiacenta str.Ciheiului și Paraul Adona, de la limita de intravilan din partea sudică până la breteaua de acces la pasajul peste str.Ogorului, stabilindu-se:

- a) extinderea zonei funcționale Et pe întreg UTR-ul studiat
- b) 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;
- c) trasarea liniilor directoare privind constituirea unei rețele de drumuri care vor deservi întreaga zonă studiată;
- d) 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 strădală majoră, perdele vegetale de protecție, spații publice, spații verzi ce vor include zone verzi de aliniament, terenuri de sport, alte dotări, după caz);
- e) stabilirea reglementărilor urbanistice pe subzona din care face parte terenul care a generat PUZ-ul (subzona 1);

a) Zonare functionala

Avand in vedere ca terenul studiat se afla in vecinatatea unei zone de servicii, fiind afectat de zone de protectie care instituie restrictii asupra posibilitatii de construire (zona de protectie de-a lungul cursului de apa Adona, zona de acumulare nepermanenta Adona, zona de protectie LEA 110kV), ceea ce impiedica dezvoltarea unor functiuni rezidentiale, se propune extinderea functiunilor de tip Et pe toata suprafata UTR Uliu;

b) Etapizarea procedurii de urbanizare

- se propune impartirea UTR-ului in 5 subzone, conform plansei U.02;

Subzonele 2-3 vor fi studiate ulterior prin PUZ (fiecare in parte)

Subzonele 4-5 vor face obiectul unui proiect de regenerare urbana initiat de Primaria Municipiului Oradea.

- functiuni predominante activitati economice tertiare conform PUG aprobat cu HCL nr.501/2016;

- reglementari urbanistice pe zona studziata:

- H max: 21 m la cornisa (Htotal = 25 m), respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+5+1R. ;

- POT max: POT maxim = 40% pentru parcelele comune, POT maxim = 50% pentru parcelele de colt, POT maxim = 60% pentru parcele ce includ cladiri cu parcaje colective cu acces public ;

- CUT max: CUT maxim = 2,2 pentru parcelele comune, CUT maxim = 2,8 pentru parcelele de colt, CUT maxim = 3 pentru parcele ce includ cladiri cu parcaje colective cu acces public;

- retragerea minima fata de aliniament = 6,0m;

- retrageri minime fata de limitele laterale = 4,5m;

- retrageri minime fata de limitele posterioare = 4,5m;

- pentru subzonele 2 si 3 va fi necesar avizul Administratiei Nationale Apele Romane;

c) Dezvoltarea retelei stradale in interiorul zonei studiate si legatura in teritoriu:

Se propune dezvoltarea unei retele de drumuri (cu profil transversal de 12,0m) care va deservi intreaga zona , retea ce va fi formata din 3 drumuri noi (plansa U.03):

- un drum public perpendicular pe str.Ciheului (strada 1) pe traseul drumului pietruit existent (nr.topo.527, conform extrasului din Registrul parcelar), care va traversa zona studziata pe directia est-vest;

- un alt drum public paralel cu str.Ciheului (strada 2) ce se va deschide din bucla de acces la pasajul peste str.Ogorului, va traversa zona de studiu pe directia nord-sud, fiind prevazut la capat cu o zona de intoarcere;

- un drum public (strada 3) ce se va deschide din bucla de acces la pasajul peste str.Ogorului si va traversa Paraul Adona catre zona rezidentiala din partea vestica a zonei studiate;

- terenul necesar dezvoltarii retelei stradale va trece in proprietatea municipiului in vederea schimbarii categoriei de folosinta (drum public), conform propunerii prezentate in plansa U.05;

d) 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 de folosinta comuna vor fi amplasate pe suprafetele afectate de zonele de protectie, suprafata acestora depasind cota de 10,0% din suprafata terenului studiat (plansa U.08);

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

Subzona 1 reglementata prin PUZ este figurata in plansa U08' si cuprinde nr.cad.198221 (terenul care a generat PUZ-ul), 198220, 198222, 198223, 178645, 178646;

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

Functiuni admise: conform RLU aferent PUG corespunzatoare UTR Et;

- regim maxim de inaltime de (1-3S)+P+5+1R. ;

- POT max: POT maxim = 40%; POT maxim = 50% pentru parcelele de colt;

- CUT max: CUT maxim = 2,2 (parcelele comune), CUT maxim = 2,8 (parcelele de colt);

- retragerea minima fata de aliniament = 6,0m;

- retrageri minime fata de limitele laterale = 4,5m;

- retrageri minime fata de limitele posterioare = 4,5m

- in incinta se vor amenaja locuri de parcare aferente functiunilor conform prevederilor din RLU aferent PUG (anexa 2);

- zona verde de folosinta comuna va ramane in proprietate privata, amenajarea si intretinerea acesteia ramanand in sarcina investitorilor.

- accesul se va realiza din str.Ciheului pe drumul identificat cu nr.topo.527 propus a se largi si a se transforma in drum public cu profil transversal de 12,0m;

- se propune largirea drumului de acces la profil transversal de 12,0m (6,0m din ax pe partea beneficiarilor).

- terenul necesar largirii drumului de acces va trece din domeniul privat in proprietatea publica a municipiului Oradea, in mod etapizat, pe masura dezvoltarilor, prima etapa revenind initiatorului PUZ-ului; Conform declaratiilor autentificate notarial nr.867, 868, 869 din 06.03.2018, SC FLODOR TRANSCOM SRL renunta la dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu nr.cad.201001 (provenit din dezmembrarea nr.cad.198220), nr.cad.201003 (provenit din

dezmembrarea nr.cad.198223), nr.cad.200999 (provenit din dezmembrarea nr.cad.198222), urmand ca acesta sa treaca in proprietatea UAT Oradea, si apoi sa-si schimbe categoria de folosinta in drum public, prin grija Directiei Patrimoniu Imobiliar (in acest sens beneficiarul PUZ-ului are obligatia sa depuna documentele necesare la Directia Patrimoniu Imobiliar din cadrul primariei municipiului Oradea).

Pe parcela care a generat PUZ-ul se va construi o cladire cu destinatia centru de procesare alune, in regim de inaltime P, amplasata conform propunerii prezentate in plansa U09;

In incinta se vor amenaja locuri de parcare aferente functiunii, conform RLU aferent PUG (anexa 2);

La autorizare se va prezenta dovada inregistrarii declaratiilor de renuntarea la dreptul de proprietate asupra terenurilor destinate largirii drumului de acces la Directia Patrimoniu Imobiliar din cadrul primariei municipiului Oradea, precum si dreptul de servitute asupra terenului identificat cu nr.cad.201002 (provenit din dezmembrarea nr.cad.198220)

Conform avizului favorabil de principiu nr.DDR42/36/80642/02.02.2018 de la SDEE Transilvania Nord SA, pentru construirea obiectivului pe parcela care a generat PUZ-ul se va obtine un nou aviz de amplasament;

Asigurarea utilitatilor:

Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la retelele existente in zona pe str.Ciheului, prin extinderea acestora prin grija si pe cheltuiala investitorilor;

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 indeplinire 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 ARTDECOR SRL, prin grija Compartimentul Urbanism si Avize
- Directia Patrimoniului Imobiliar
- Directia Tehnica;
- Directia Juridica;
- OCPI – Cartea Funciara;
- Institutia 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, 12 martie 2018
Nr. 210

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”