



HOTĂRÂRE

privind aprobarea PUZ (Etapa 2) – Parcelare teren pentru activitati economice terțiare, str.Ciheiului, nr.cad.207674- Oradea

Analizând Referatul de aprobare inițiat de către primarul municipiului Oradea, înregistrat sub. nr. 442276/20.11.2020 și Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 442301/23.11.2020, întocmit de către Instituția Arhitectului Șef – Compartimentul Urbanism și Avize prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea PUZ (Etapa 2) – Parcelare teren pentru activitati economice terțiare, str.Ciheiului, nr.cad.207674- Oradea, elaborat la inițiativa beneficiarului **SC GELAI CONF SRL** în vederea parcelării terenului pentru activitati economice terțiare pe o parcelă situată în UTR Et (conform HCL nr.210/2018), rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea și servirea edilitară.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Oradea, delimitat la sud, vest și est de drumuri publice, iar la nord Parâul Adona.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG -ului municipiului Oradea, aprobat cu HCL nr. 501/2016, terenul studiat este situat în UTR Uliu dar care a fost transformat în zona funcțională Et (Zona de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom) conform PUZ URBANIZARE aprobat cu HCL nr.210/2018;

- Parcela studiată face parte dintr-o documentație de urbanism "PUZ URBANIZARE" aprobat prin HCL nr.210/2018 prin care se propune împărțirea UTR-ului în 5 subzone (5 etape);
- Conform Masterplan terenul studiat se află în subzona 2 (Etapa 2), subzona care va fi studiat prin PUZ;
 - Regim maxim de înălțime: (1-3S)+P+5+1R, cu Hmax.= 25,0m la coama și 21,0m la cornișă;
 - POT max: POT maxim = 40% pentru parcelele comune;
 - POT maxim = 50% pentru parcelele de colț;
 - POT maxim = 60% pentru parcele ce includ clădiri cu parcaje colective cu acces public;
 - CUT max: CUT maxim = 2,2 pentru parcelele comune;
 - CUT maxim = 2,8 pentru parcelele de colț;
 - CUT maxim = 3 pentru parcele ce includ clădiri cu parcaje colective cu acces public;
- Legătura zonei cu rețeaua strădală a municipiului se realizează din str. Ciheiului.

P.U.Z.- ul a fost avizat de Instituția Arhitect Șef inițial cu aviz nr.1449/01.08.2019 și ulterior cu nr.1019/25.06.2020 fundamentat tehnic de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, conform prevederilor Legii nr.350/2001 actualizată.

Modificarea față de propunerile din avizul 1449/2019 au fost următoarele:

- lotizarea terenurilor (din Etapa 2) în 3 loturi: P01 (rezultând nr.cad.207672), P02 (rezultând nr.cad.207673) și P03 (rezultând nr.cad.207674);
- nr.cad.207673 afectat de liniile electrice să nu fie deloc reglementat prin PUZ (să nu fie prevăzut pe teren spații verzi);

Având în vedere că modificarea era minoră iar reglementările pe parcelă care a generat PUZ-ul au rămas neschimbate (nr.cad.207674 și nr.cad.202187), nu s-a mai impus reluarea consultării populației;

Situația juridică

Terenul studiat are o suprafață de 34183,0mp și este identificat cu nr.cad.207674 înscris în CF nr. 207674 – Oradea (cu suprafața teren, proprietar SC GELAI CONF SRL);

În prezent amplasamentul studiat este liber de construcții.

Rețele tehnico edilitare: alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare se va realiza prin racord la rețele edilitare existente în 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 proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În baza art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Aprobarea PUZ (Etapa 2) – Parcelare teren pentru activitati economice terțiare, str.Ciheului, nr.cad.207674, Oradea, cu propunerile de organizare urbanistică, conform documentației tehnice anexate;
Prin documentatia de urbanism se studiaza posibilitatea de mobilare a unei parcele situata in zona de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.

Descrierea solutiei propuse

Prin documentatia de urbanism se studiaza parcelarea terenului cu nr.cad.207674 si posibilitatea de mobilare a parcelelor rezultate, respectiv mobilarea parcelei cu nr.cad.202187, parcele situate in zona de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom, conform PUZ URBANIZARE aprobat cu HCL nr.210/2018;

1.) Reglementari Urbanistice - Etapa 2:

- Conform plansei U.03 - Reglementari Urbanistice, se propune:
- nr.cad.207672, adiacent str.Ciheului: destinata activitatilor economice terțiare, iar mobilarea parcelei se va stabili prin PUD;
- nr.cad. 207673: – teren neconstruibil, datorita culoar LEA existent 120kV/400kV;
- nr.cad.207674 si nr.cad.202187: 7 loturi nou propuse (Lot1-Lot4 si Lot6-Lot8) + parcela cu cad.202187, loturi/parcele destinate activitatilor economice terțiare, care sunt reglementate in acest PUZ;
- Lot 7: propus pentru constituire drum public (strada 2 din Masterplan aprobat);

Reglementari pentru nr.cad.207674 si nr.cad. 202187

- UTR Et: Functiuni admise: zona destinata activitatilor economice terțiare;
- Regim maxim de înălțime: (1-3S)+P+5+1R, cu Hmax.coama = 25m;
- POT maxim = 40% pentru parcelele comune, POT maxim = 50% pentru parcelele de colt, POT maxim = 60% pentru parcele ce includ clădiri cu parcaje colective cu acces public;
- CUT maxim = 2,2 pentru parcelele comune, CUT maxim = 2,8 pentru parcelele de colt, CUT maxim = 3 pentru parcele ce includ clădiri cu parcaje colective cu acces public;
- Retragera minimă față de aliniament = 6,0m;
- Retrageri minime față de limitele laterale = 4,5m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare = 4,5m;
- Pe ansamblul unei parcele se vor amenaja:
 - locuri de parcare aferente functiunii, conform RLU aferent PUG (anexa 2);
 - spatii verzi minim 20% din suprafata totala a parcelei;
 - platformă destinata colectării deșeurilor menajere, accesibila din spațiul public;
- Avand in vedere ca loturile propuse Lot6, Lot7 si Lot8 se afla in zona inundabila, mobilarea acestor loturi se va face in cadrul unui PUD, care va tine cont de recomandarile/restrictiile din avizul Administratiei Nationale Apele Romane, obtinut pentru fiecare parcela in parte;

Împrejmuiuri

- 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 împrejmui spre spatiul public;

Asigurarea utilitatilor:

- Alimentarea cu energie electrica, apa si canalizare se va realiza prin bransare la retelele existente de pe str.Ciheului, prin extinderea acestora, prin grija si pe cheltuiala investitorilor conform declaratiei notariale nr.3464/23.11.2020;
- Autorizarea constructiilor pe parcelele studiate prin PUZ este conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire pentru dotarea zonei cu retele de utilitati (apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, drumuri balastate), urmand ca aceste dotari sa fie finalizate si receptionate pana la data luarii in folosinta a constructiilor autorizate pe parcelele studiate prin PUZ;

Zone de folosinta comuna

- Se vor amenaja zone verzi de folosinta comuna, amplasate pe suprafetele afectate de zonele de protectie (zona de protectie de-a lungul cursului de apa Adona, zona de acumulare nepermanenta Adona, zona de protectie LEA 110kV), respectiv zone verzi de aliniament;
- Intre zona Et si zona functionala Liu se prevede o perdea verde de protectie, cu o latime de 15,0m;
- Zona verde de folosinta comuna va ramane in proprietate privata, amenajarea si intretinerea acesteia ramanand in sarcina investitorilor;

Modernizarea circulatiei – Etapa 2

- Accesul se va realiza din drumul public perpendicular pe str.Ciheului (strada 1) respectiv drumul public nou propus paralel cu str. Ciheului (strada 2);
- Conform propunerii din plansa U.03 - Circulatia Terenurilor, se propune:
 - largirea drumului de acces din str.Ciheului, la profil transversal de 12,0m (strada 1 din Masterplan aprobat) se va realiza etapizat;
 - crearea unui drum public paralel cu str. Ciheului, cu profil transversal de 12,0m (strada 2 din Masterplan aprobat);
- Drumul public paralel cu str. Ciheului, prevazut in Masterplan (strada 2) se va deschide etapizat; In etapa 1 se propune constituirea drumului public (Lot 5) in dreptul amplasamentului studiat;
- Terenul necesar largirii drumului existent (strada 1) respectiv constituirea drumului public (strada 2) aferenta Etapei 2 din Masterplan, se va trece din proprietate privata in domeniul public (Lot 5) conform declaratiei notariale nr.3464/23.11.2020;
- **Drumul public aferenta etapei 2 propus pentru constituire (strada 2 din Masterplan) se va preda municipiului Oradea doar dupa introducerea utilitatilor, iar drumul public nou propus va avea imbracaminte asfaltica;**

Amplasamentul se afla in zona de servitute aeronautica a culoarului de zbor ILS-LOC; Prin prezenta lucrare se propune parcelarea terenului si reglementarea acestora; Avizul Autoritatii Aeronautice nu este necesar in aceasta faza; Avizul Autoritatii Aeronautice se va solicita, pe fiecare parcela in parte;

Art.2. Reglementarile cu privire la organizarea urbanistica stabilite prin PUZ, au un termen de valabilitate de 5 ani de la data aprobarii lor, termen in care prevederile prezentului PUZ trebuie puse in aplicare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institutia Arhitect sef. Compartimentul Urbanism si Avize,
- Beneficiarul Planului Urbanistic de Detaliu, **SC GELAI CONF SRL**, 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 pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Chiană Laurențiu Alin

Oradea, 26 noiembrie 2020
Nr. 986

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Ionel Vila

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”